



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ**

Σχολή Πολιτικών Μηχανικών

Τομέας Ανθρωπιστικών Κοινωνικών Επιστημών και Δικαίου

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΤΟΜΕΑ: ΒΑΣΙΛΗΣ ΚΑΡΑΣΜΑΝΗΣ

# ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ ΝΤΟΚΟΣ



ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ  
ΑΛΙΚΗ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΘΗΝΑ ΜΑΡΤΙΟΣ 2015



**ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ**

**ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ**

**Ιωάννης Μηλιός**

Καθηγητής ΕΜΠ και Διευθυντής Τομέα ΑΚΕΔ (ΣΕΜΦΕ)

**Παναγιώτης Μιχαηλίδης**

Επίκουρος Καθηγητής ΣΕΜΦΕ-Τομέας ΑΚΕΔ

**Γεώργιος Βλάχος**

Ε.Ε.Π. Σχολής Πολιτικών Μηχανικών





**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ**

**Σχολή Πολιτικών Μηχανικών**

**Τομέας Ανθρωπιστικών Κοινωνικών Επιστημών και Δικαίου**

**ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΤΟΜΕΑ: ΒΑΣΙΛΗΣ ΚΑΡΑΣΜΑΝΗΣ**

# **ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ**

---

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**  
**ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ ΝΤΟΚΟΣ**

---

**ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ**  
**ΑΛΙΚΗ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ**

**ΑΘΗΝΑ ΜΑΡΤΙΟΣ 2015**



## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Στο πλαίσιο αυτής της εργασίας, θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια κυρία *Αλίκη Χατζοπούλου*, για την ανάθεση αυτής της διπλωματικής εργασίας, την καθοδήγηση και τις πολύτιμες συμβουλές της.

Επίσης θεωρώ ότι η πρωτοτυπία της εργασίας που περιέχει διάφορα θέματα και παραδείγματα εξειδικευμένα, στο πεδίο της αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης, οφείλεται, κυρίως, στη φιλική συνεργασία που είχα με υπαλλήλους των πολεοδομικών υπηρεσιών Παλλήνης και Μαρκοπούλου.

Τέλος αφιερώνω τη μελέτη μου σε αυτούς που με στήριξαν σε κάθε μου προσπάθεια, τους γονείς μου.

Αθήνα, Μάρτιος 2015

*Αριστείδης Ντόκος*





## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η εργασία αυτή περιλαμβάνει μια εκτεταμένη έρευνα σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση στον τόπο μας. Θεωρώντας την αυθαίρετη δόμηση ένα φαινόμενο που επηρέασε σε μεγάλο βαθμό το περιβάλλον μας, την κοινωνική και οικονομική μας υπόσταση, τους δρόμους μας, τις πλατείες μας, τα δάση μας, τις παραλίες μας και γενικά κάθε πτυχή της καθημερινότητάς μας, προσπαθήσαμε ανατρέχοντας σε κάθε πηγή πληροφόρησης στην οποία μπορούσαμε να έχουμε ή να αποκτήσουμε πρόσβαση, να μελετήσουμε, να περιγράψουμε, να ερευνήσουμε και τέλος να εξάγουμε κατά την άποψή μας χρήσιμα συμπεράσματα.

Έτσι οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος μπορεί από την εργασία αυτή να ενημερωθεί για την ιστορική εξέλιξη του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, για τους βασικούς νόμους, για το πώς αντιμετώπισε η Πολιτεία μέχρι σήμερα τα προβλήματα, για τις επιπτώσεις που είχε στο περιβάλλον. Πρόσθετα προσπαθήσαμε να έρθουμε σε επαφή, να ενημερωθούμε και να αντλήσουμε πληροφορίες από τις πολεοδομικές υπηρεσίες, που όλα τα χρόνια μέχρι σήμερα, αποτελούσαν την πρώτη γραμμή κρούσης που διέθετε η Πολιτεία για να λειτουργήσει αποτρεπτικά.

Για να μπορέσουμε να ολοκληρώσουμε την προσπάθεια αυτή ανατρέξαμε σε παλιά και νέα νομοθεσία, σε τεχνικά βιβλία, συγκεντρώσαμε από τις πολεοδομικές υπηρεσίες στοιχεία από σεμινάρια αυθαιρέτων που είχε διοργανώσει το ΥΠΕΚΑ, σημειώσεις παλαιότερων υπαλλήλων του ΥΠΕΚΑ και των πολεοδομικών υπηρεσιών και προχωρήσαμε σε συλλογή φωτογραφικού υλικού και μετά από πολλές συζητήσεις βρέθηκε τρόπος να εμπλουτίσουμε την εργασία και με αντίγραφα από ένα πλήρη τηρούμενο φάκελο αυθαιρέτου σε πολεοδομική υπηρεσία, χωρίς βέβαια ονόματα και στοιχεία που χρήζουν προστασίας, διότι έπρεπε να αναδείξουμε χειροπιαστά το μέγεθος της γραφειοκρατίας και να αποδείξουμε πόσο δύσκολο ήταν τουλάχιστον στο παρελθόν να τελεσιδικήσει η υπόθεση ενός αυθαιρέτου.

Η εργασία αυτή κλείνει με μια προσπάθεια να καταθέσουμε προτάσεις για την πάταξη του φαινομένου, γιατί παρά την διαβεβαίωση και πεποίθηση της Πολιτείας ότι νομοθετικά θέσπισε όλες τις απαραίτητες διατάξεις για

την εξαφάνιση της υπάρχουσας τόσα χρόνια τάσης προς την αυθαιρεσία, όλος ο τεχνικός κόσμος διατηρεί επιφυλάξεις, κυρίως λόγω του χρόνου που χρειάζεται για να αλλάξει η νοοτροπία του κόσμου.

Αθήνα, Μάρτιος 2015

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

#### ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ – ΑΙΤΙΑ – ΒΑΣΙΚΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ

A1.	Σύντομη Ιστορική Αναδρομή .....	1
A2.	Αίτια .....	3
A3.	Βασικά Νομοθετικά Εργαλεία .....	9

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

#### ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ

B1.	Εκθεση Αυτοψίας – Ειδικές Περιπτώσεις – Ενδικοφανής Προσφυγή .....	20
B2.	Πρόστιμα .....	25
B3.	Κατεδάφιση Αυθαιρέτου .....	26
B4.	Ποινική Δίωξη Υπευθύνων Αυθαιρέτων Κατασκευών .....	29
B5.	Πρόσθετες Σημαντικές Κυρώσεις .....	31

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

#### ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Γ1.	Αυθαίρετα σε εντός σχεδίου περιοχές .....	32
Γ2.	Αυθαίρετα σε εκτός σχεδίου περιοχές .....	33
Γ3.	Αυθαίρετα σε δασικές εκτάσεις – Σχετικά δημόσια έγγραφα .....	35
Γ4.	Αυθαίρετα σε αιγιαλό και παραλία .....	57
Γ5.	Αυθαίρετα σε ρέματα .....	60
Γ6.	Αυθαίρετα σε κοινόχρηστους χώρους .....	61
Γ7.	Αυθαίρετα σε διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς .....	62
Γ8.	Αυθαίρετα σε αρχαιολογικούς χώρους .....	67

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ

### ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΠΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

Δ1.	Υπερβάσεις λόγω δόμησης σε οικόπεδα με έντονη κλίση .....	68
Δ2.	Μετατροπή υπογείου βοηθητικού χώρου σε χώρο κύριας χρήσης .....	70
Δ3.	Δημιουργία σοφίτας εντός χώρου στέγης .....	72
Δ4.	Κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου .....	74
Δ5.	Πατάρια σε κτίρια διαφόρων χρήσεων .....	74
Δ6.	Μετατροπή κλειστού χώρου στάθμευσης σε χώρο κύριας χρήσης .....	74
Δ7.	Υπέρβαση εξωστών .....	75

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε

### ΑΛΛΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

E1.	Αυθαίρετες κατασκευές εντός πρασιάς .....	76
E2.	Αυθαίρετα στέγαστρα και υπόστεγα .....	76
E3.	Παραβίαση όρων φύτευσης οικοπέδων .....	77
E4.	Αποθήκες και λεβητοστάσια σε ακάλυπτους χώρους .....	78
E5.	Αυθαίρετη διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου .....	79
E6.	Αυθαίρετες επεμβάσεις σε κολυμβητική δεξαμενή .....	79
E7.	Διαμόρφωση rilotis σε κατοικία ή άλλη χρήση .....	79
E8.	Επέκταση απώληξης κλιμακοστασίου .....	80
E9.	Προσθήκη ανελκυστήρα – Αλλαγή φέροντα οργανισμού .....	80
E10.	Κατασκευή απορροφητικού βόθρου .....	81

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ

### ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (ΠΡΩΗΝ ΓΟΚ ΚΑΙ ΤΩΡΑ ΝΟΚ) ΠΟΥ ΣΥΝΗΘΩΣ ΚΑΤΑΣΤΡΑΤΗΓΟΥΝΤΑΙ

Υπερβάσεις κατά περίπτωση από ΣΤ1 έως ΣΤ8 .....	82-85
---	-------

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ

### ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Z1.	Επιπτώσεις στο περιβάλλον και στον Πολεοδομικό σχεδιασμό .....	86
-----	--	----

Z2.	Καταπάτηση ευαίσθητων χώρων ειδικής προστασίας .....	86
Z3.	Δόμηση πρώην καλλιεργήσιμων εκτάσεων .....	86
Z4.	Κίνδυνοι και κακές συνθήκες διαβίωσης .....	87
Z5.	Αντιδικίες – καταγγελίες μεταξύ γειτόνων .....	87
Z6.	Δέσμευση κρατικών πόρων για κατεδαφίσεις .....	88

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η**

### **ΑΛΛΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ**

H1.	Στατικότητα – Αντοχή σε βίαια συμβάντα .....	89
H2.	Κατασκευές χωρίς επίβλεψη – Κακοτεχνίες .....	90

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ**

### **ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΤΙ ΘΑ ΠΡΟΚΥΨΕΙ ΜΕ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ**

Θ1.	Παιδεία – Διαρκής ενημέρωση (ΜΜΕ) .....	91
Θ2.	Μέθοδοι υποβάθμισης αξίας αυθαιρέτου .....	92
Θ3.	Δήμευση αυθαιρέτου – ακινήτου .....	93
Θ4.	Δορυφορική εποπτεία μεταβολών δομημάτων ανά ΟΤΑ .....	93
Θ5.	Κατεδάφιση σοβαρών αυθαιρέτων σε όλη τη χώρα .....	93
Θ6.	Εφαρμογή Κτηματολογίου σε όλη τη χώρα .....	94
Θ7.	Επιρροή εφαρμογής τελευταίων νομοθετημάτων .....	95

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι**

### **ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΑΠΟ ΦΑΚΕΛΟ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ ΠΟΥ ΤΗΡΕΙΤΑΙ ΣΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ – ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΤΗΣ ΓΡΑΦΕΙΟΚΡΑΤΙΑΣ ΠΟΥ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΠΩΣ ΚΑΘΥΣΤΕΡΟΥΝ ΟΙ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΑΛΛΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ (ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΑ Κ.Λ.Π.)**

I1-I21.	Επεξήγηση εγγράφων από φάκελο αυθαιρέτου .....	96-100
	Παράθεση εγγράφων φακέλου αυθαιρέτου .....	101-164

<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>165</b>
--------------------------	------------



### ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ- ΑΙΤΙΑ-ΒΑΣΙΚΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ

#### **A1. ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ**

Το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης στη χώρα μας έχει διανύσει μακρά διαδρομή. Όλα ανάγονται στη καταστρατήγηση της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας, μιας νομοθεσίας που έχει σαν στόχο την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος. Τα αίτια που η εν λόγω νομοθεσία δεν γίνεται σεβαστή είναι πολλά, είναι οικονομικά, κοινωνικά και πολιτικά.

Το πρόβλημα με την αυθαίρετη δόμηση ξεκίνησε με την Μικρασιατική καταστροφή το 1922, με την εγκατάσταση μεγάλου αριθμού προσφύγων σε πολλές περιοχές της Ελλάδος. Τούτο προκύπτει και από σχετική πρόβλεψη και αναφορά του Νομοθετικού Διατάγματος της 17-7-1923 –άρθρο 83 παρ. 2, που ουσιαστικά αποτελεί και το πρώτο πολεοδομικό νομοθετικό εργαλείο.

Το πρόβλημα αυξήθηκε μεταπολεμικά με την εσωτερική μετανάστευση από τις αγροτικές περιοχές προς τα αστικά κέντρα. Οι καταστροφές του πολέμου και η έλλειψη δουλειάς στην ελληνική ύπαιθρο οδήγησαν τους κατοίκους των αγροτικών περιοχών να τις εγκαταλείψουν αναζητώντας καλύτερο μέλλον. Φυσικά εγκαταστάθηκαν μέσα ή γύρω από αστικά κέντρα χωρίς προγραμματισμό και σχεδιασμό. Ούτε όμως τα μεγάλα αστικά κέντρα είχαν οποιαδήποτε υποδομή υποδοχής των εν λόγω πληθυσμών. Πρόσθετα οι μετακινούμενοι προς τις πόλεις σπάνια είχαν τη δυνατότητα να αγοράσουν ή και να νοικιάσουν διαμέρισμα ούτε υπήρχε διαθέσιμη φθηνή γη για να την οικοδομήσουν.

Οι περισσότεροι μετακινηθέντες εγκαταστάθηκαν σε περιαστικές φθηνές περιοχές εκτός σχεδίου, σε μικρά τμήματα αγροτεμαχίων τα οποία και οικοδόμησαν αυθαίρετα. Έτσι για να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες κυρίως Α κατοικίας δημιουργήθηκαν με άναρχη δόμηση αυθαίρετοι οικισμοί στις παρυφές του υπάρχοντος πολεοδομικού ιστού.

Εκτιμάται ότι μετά τον πόλεμο του 1940 και μέχρι το 1967 κατασκευάστηκαν περίπου 380.000 αυθαίρετα στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Αυτή η πρώτη γενιά αυθαιρέτων από μεταπολεμικά μέχρι την Δικτατορία κάλυψε τις ανάγκες πρώτης κατοικίας χαμηλών

εισοδηματικών τάξεων που εισέρευσαν στα αστικά κέντρα από την ύπαιθρο.

Κατά τα χρόνια της Δικτατορίας (1967-1974) παρατηρήθηκε μείωση της αυθαίρετης δόμησης.

Όπως ήταν φυσικό το δομημένο περιβάλλον που προέκυψε δεν μπορούσε να βελτιωθεί, ούτε βέβαια με την ένταξη των αυθαιρέτων οικισμών που δημιουργήθηκαν, στο σχέδιο πόλεως, αφού και η ένταξη αυτή ερχόταν πάντα καθυστερημένη. Σαν αποτέλεσμα των κακών συνθηκών διαβίωσης στους ανωτέρω οικισμούς ήρθε και η ώρα της αναζήτησης και νέας φυγής των κατοίκων για μια καλύτερη ζωή στην εξοχή. Τούτη η νέα τάση συνδυάστηκε και με την ανάπτυξη της οικονομίας. Οι κάτοικοι των αστικών κέντρων προσπάθησαν να καλύψουν τις παραθεριστικές τους ανάγκες αναζητώντας γη σε παραθαλάσσιες περιοχές. Ταυτόχρονα με τον παραθερισμό, ο Έλληνας θεώρησε ότι η τοποθέτησή του σε ακίνητα κοντά σε θάλασσα, αποτελούσε επένδυση γης και κατοικίας αλλά και στόχο για βελτίωση της ποιότητας ζωής. Αυτή η τακτική, χωρίς να υπάρχουν πολεοδομημένες από την Πολιτεία παραθαλάσσιες περιοχές, δημιούργησε άναρχη ανάπτυξη, χωρίς σχεδιασμό και υποδομές και οδήγησε σταδιακά στη δημιουργία της δεύτερης γενιάς αυθαιρέτων.

Η νέα αυτή επέλαση προς τις παραλιακές κυρίως περιοχές, ακολουθείται από τις ίδιες τακτικές, με τον κατακερματισμό της γης και την άναρχη δόμηση, αλλά και μερικές φορές με καταπατήσεις δημοσίων εκτάσεων, δασικών εκτάσεων, αιγιαλού, ακόμη και ρεμάτων. Έτσι τα ίδια προβλήματα που είχαν δημιουργηθεί παλαιότερα στις περιοχές Α κατοικίας, μεταφέρθηκαν και στις περιοχές Β κατοικίας (τις παραθεριστικές). Εδώ όμως η ζημιά στο περιβάλλον ήταν μεγαλύτερη αφού οι περιοχές της Β κατοικίας (π.χ οι παραλιακές) είναι περιβαλλοντικά πιο ευαίσθητες.

Μεταγενέστερα με το Ν. 1337/1983 έγινε η πρώτη σοβαρή προσπάθεια αντιμετώπισης του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης, με την πρόβλεψη ένταξης στο σχέδιο πόλεως, την προσωρινή εξαίρεση από την κατεδάφιση των παλαιών αυθαιρέτων και την επιβολή κυρώσεων για τα νέα αυθαίρετα. Όμως ούτε με τις ρυθμίσεις αυτές αναχαιτίστηκε η αυθαίρετη δόμηση. Πρόσθετα άρχισαν να αλλάζουν τα χαρακτηριστικά των αυθαιρέτων κτισμάτων. Δηλαδή αυτά δεν καλύπτουν πλέον μόνο τις βασικές στεγαστικές ανάγκες Α και Β κατοικίας, αλλά χαρακτηρίζονται και από απληστία και εμπορική εκμετάλλευση. Τα οικονομικά συμφέροντα επιβάλλουν κάθε εφικτή μέθοδο αύξησης του συντελεστού δόμησης στο οικόπεδο με καταστρατήγηση των πολεοδομικών κανόνων. Το αποκορύφωμα της ανωτέρω τάσης δημιουργήθηκε με το κλείσιμο των ημιυπαιθρίων χώρων



και την αλλαγή χρήσης βοηθητικών χώρων όπως τα υπόγεια, οι χώροι στάθμευσης κ.λ.π. Αυτού του είδους οι αυθαίρετες κατασκευές θα μπορούσαμε να πούμε ότι αποτελούν την τελευταία γενιά αυθαιρέτων, για την οποία εκδόθηκαν και οι τελευταίες νομοθετικές ρυθμίσεις με την διατήρησή τους για συγκεκριμένο χρόνο π.χ για 30 χρόνια.

Συνεπώς τα αυθαίρετα άλλοτε έγιναν για να καλύψουν στοιχειώδεις στεγαστικές ανάγκες των πολιτών, άλλοτε ήταν αποτέλεσμα απληστίας και άλλοτε ήταν αποτέλεσμα εμπορικής εκμετάλλευσης.

## **A2. ΑΙΤΙΑ**

Θα προσπαθήσουμε να προσεγγίσουμε τα κυριότερα αίτια της αυθαίρετης δόμησης.

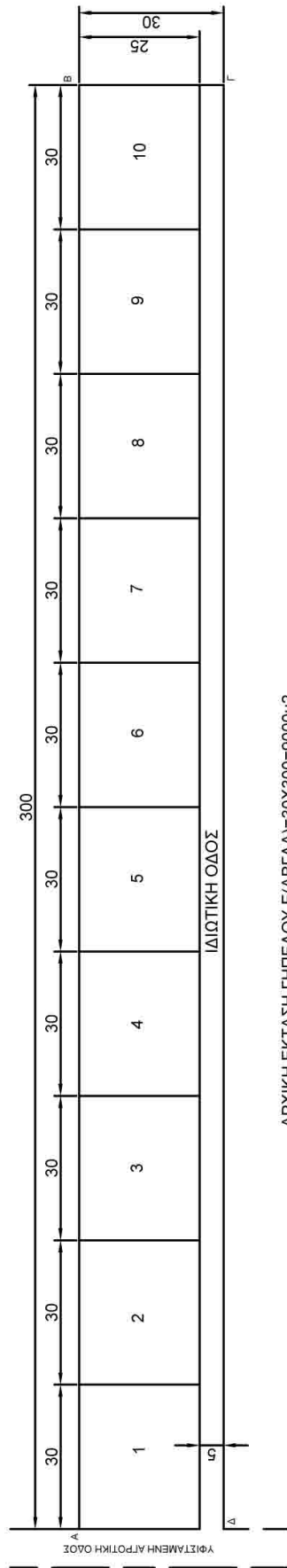
**A2.1** Αναμφισβήτητα δεν θα μπορούσαμε να αγνοήσουμε τον τρόπο που αυτή η χώρα άλλαξε, μετασχηματίστηκε και αναπτύχθηκε μεταπολεμικά. Είναι γνωστό ότι μια καθαρά αγροτική και κτηνοτροφική χώρα, όπως ήταν η Ελλάδα την δεκαετία του 50 και του 60 άρχισε να αλλάζει δειλά-δειλά με στοιχειώδη βιομηχανική – βιοτεχνική ανάπτυξη, δημιουργία μικρομεσαίων επιχειρήσεων, άσκηση εμπορικής δραστηριότητας με καταστήματα κ.λ.π. Αυτή η αλλαγή στην οικονομία της χώρας συνδέθηκε καλώς ή κακώς (δεν αποτελεί αντικείμενο έρευνας του παρόντος ) με την ανάπτυξη των μεγάλων αστικών κέντρων και ως συνέπεια αυτό είχε την συσσώρευση πληθυσμών μέσα ή γύρω από αυτά. Όμως ο κόσμος αυτός που συγκεντρώθηκε στα αστικά κέντρα για να δραστηριοποιηθεί, να εργαστεί, να εξελιχθεί έπρεπε και να κατοικήσει κάπου. Άρα δημιουργήθηκε η ανάγκη στέγασης πληθυσμών κυρίως μέσα και γύρω από τις πόλεις. Η ανάγκη αυτή ώθησε, σε πολλές περιπτώσεις, τον Έλληνα να αυθαιρετήσει, προσθέτοντας και νέους χώρους στους ήδη υπάρχοντες της κατοικίας του, οι οποίοι δεν του επαρκούσαν για τις στεγαστικές του ανάγκες. Στην ανωτέρω αυτή τάση πρέπει να συνεκτιμηθεί και η ιδιοσυγκρασία του Έλληνα, ο οποίος πιστός στις αρχές της οικογένειας, δεν θα δίσταζε να φέρει από το χωριό στη πόλη και τους γονείς του, δημιουργώντας πρόσθετες στεγαστικές ανάγκες.

Πρέπει να ληφθεί σοβαρά υπόψη ότι δεν υπήρχαν σε αυτή τη φάση , από το 1950 μέχρι το 1980 οικονομικές δυνατότητες και ακόμη και όταν υπήρχε τρόπος να κατασκευαστεί κάτι νόμιμο δηλαδή με άδεια δεν υπήρχε η οικονομική δυνατότητα για την Ελληνική οικογένεια να αναλάβει το κόστος ακόμη και της έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

**A2.2** Προφανώς στις εντός σχεδίου περιοχές πάντα ήταν πιο δύσκολο να αυθαιρετήσει ο πολίτης, λόγω της πυκνής δόμησης και της ύπαρξης των ομόρων ιδιοκτητών, αλλά και της καλύτερης οργάνωσης των κεντρικών υπηρεσιών. Αντίθετα στις εκτός σχεδίου περιοχές αυτός που είχε σκοπό να αυθαιρετήσει είχε πάντα σχετικά εύκολο έργο. Φρονούμε ότι ένας σοβαρός λόγος που ώθησε τον κόσμο στην αυθαιρεσία ήταν πάντα η μεγάλη καθυστέρηση στην ένταξη περιοχών στο σχέδιο. Ενώ λοιπόν ο Έλληνας, έχοντας πάντα όνειρο να έχει και να κατέχει ιδιοκτησία είτε δομημένη είτε και αδόμητη, προσπαθούσε με όποιο τρόπο να αποκτήσει ένα οικοπέδο φθινό (εκτός σχεδίου) και ενώ είχε την προσδοκία, γιατί έτσι του είχαν υποσχεθεί οι μεσίτες και οι κτηματίες από τους οποίους είχε αγοράσει, ότι σύντομα θα μπει η περιοχή του οικοπέδου του στο σχέδιο για να πάρει αξία και να είναι οικοδομήσιμο, τούτο δεν γινόταν ποτέ. Έτσι κάποια στιγμή αποφάσιζε να κτίσει οικοδομή αυθαίρετα αναλαμβάνοντας το ρίσκο, αφού του είχε δημιουργηθεί η πεποίθηση, ότι ήταν κάτι απλό και εύκολο και ότι δεν θα του επιβληθούν κυρώσεις. Φυσικά το κόστος για την κατασκευή του αυθαίρετου ήταν πάντα τουλάχιστον κατά 50% αυξημένο σε σχέση με το αντίστοιχο νόμιμο κτίριο.

Αν όμως εντάσσονταν περιοχές στο σχέδιο πόλεως συστηματικά και φτιάχνονταν πρώτα οι βασικές υποδομές (δρόμοι, δίκτυα κ.λ.π), όπως γίνεται σε όλο τον πολιτισμένο κόσμο, ίσως να είχε παταχθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος του, το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης.

**A2.3** Θεωρούμε ότι η αυθαίρετη δόμηση εξαπλώθηκε στις εκτός σχεδίου περιοχές εξ αιτίας της κατάτμησης εκτάσεων και της δημιουργίας οικοπέδων με ιδιωτική παράνομη ρυμοτόμηση όπως π.χ στη Κερατέα στη Λούτσα στο Πόρτο Ράφτη στη Κινέττα κ.λ.π. Δηλαδή κάποιος κτηματίας που κατείχε μεγάλη έκταση ή κάποιος επιτήδειος επιχειρηματίας που είχε την δυνατότητα να αγοράσει μεγάλη έκταση, την τεμάχιζε σε τμήματα, άνοιγε μικρούς δρόμους τεσσάρων – πέντε μέτρων, εξασφαλίζοντας πρόσβαση σε όλα τα τμήματα, έτσι ώστε να καθίσταται εφικτή η επικοινωνία των εν λόγω τμημάτων με τους υπάρχοντες νόμιμους κοινόχρηστους χώρους (τους αγροτικούς ή λοιπούς δημόσιους δρόμους). Μετέπειτα πωλούνταν τα οικοπεδικά τμήματα σε νέους ιδιοκτήτες και έτσι για παράδειγμα μια αρχική έκταση εκτός σχεδίου επιφανείας 9.000μ<sup>2</sup> επί αγροτικής οδού, μπορούσε να μετασχηματιστεί σε επί μέρους 10 οικοπεδικά τμήματα επιφανείας έκαστο 750 μ<sup>2</sup>, με πρόσωπο σε παρανόμως δημιουργηθείσα ιδιωτική οδό πλάτους 5 μέτρων (βλ. παρακάτω σχήμα).



ΑΡΧΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΓΗΠΕΔΟΥ Ε(ΑΒΓΔΑ)=30Χ300=9000μ<sup>2</sup>  
 ΤΕΛΙΚΗ ΜΟΡΦΗ : 10 ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΕΜΒΑΔΟΥ 30Χ25=750μ<sup>2</sup> ΤΟ ΚΑΘΕΝΑ  
 ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ 5Χ300=1500μ<sup>2</sup>

Συνεπώς μια και μόνο έκταση, σε λίγα χρόνια, μπορούσε να μετατραπεί σε συγκρότημα 10 οικοπέδων με αντίστοιχες 10 κατοικίες και με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, που ελάμβανε ιδιαίτερη σημασία σε περιοχές μη υποβαθμισμένες από άλλα αίτια.

**A2.4** Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης θα ήταν δυνατό να περιοριστεί σημαντικά, αν όχι να παταχθεί, αν υπήρχε αυστηρό νομοθετικό πλαίσιο. Πιο συγκεκριμένα έπρεπε να θεσπιστούν σύντομες και μη γραφειοκρατικές διαδικασίες, διαπίστωσης και καταγραφής των αυθαιρέτων κατασκευών, καθώς επίσης σαφείς και σύντομες μέθοδοι επιβολής των περαιτέρω κυρώσεων. Δηλαδή θα έπρεπε να επιβάλλονται υψηλά χρηματικά πρόστιμα για την ανέγερση και την διατήρηση των αυθαιρέτων κατασκευών, να ασκείται άμεσα ποινική δίωξη κατά των υπευθύνων αλλά και να προχωρά ταχύτατα η διαδικασία μέχρι την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής. Μέχρι σήμερα η νόμιμη διαδικασία που ισχύει για τις αυθαίρετες κατασκευές είναι χρονοβόρα και πάντα επιβραδυνόταν σημαντικά από τις ελλείψεις των πολεοδομικών υπηρεσιών σε προσωπικό και μέσα. Σε κάθε περίπτωση ο πολίτης που αυθαιρετούσε, είχε την πεποίθηση, ότι εξ αιτίας της έλλειψης οργάνωσης των υπηρεσιών σε συνδυασμό και με την φανερή έλλειψη πολιτικού θάρρους και βούλησης των επί κεφαλής της Πολιτείας, τελικά, ούτε το πρόστιμο θα πλήρωνε, ούτε θα κατεδάφιζε η πολιτεία το κτίσμα του. Μάλιστα είχε και την προσδοκία ότι σε κάποια χρονική στιγμή, συνήθως παραμονές εκλογών ή σε περίοδο οικονομικής κρίσης, η πολιτεία θα νομοθετούσε, για να «δηλώσει και να σώσει» το κτίσμα του. Έτσι δημιουργήθηκε ο φαύλος κύκλος, νομιμοποίηση των παλαιών αυθαιρέτων, δημιουργία και νέας γενιάς αυθαιρέτων, αναζήτηση ψήφων εκ μέρους των πολιτικών και πάλι νέα νομιμοποίηση και τελικά εδραίωση στην συνείδηση του Έλληνα του καθεστώτος της ατιμωρησίας. Τα μέτρα που έπρεπε από την αρχή να ληφθούν για την πάταξη της αυθαίρετης δόμησης ήταν η άμεση κατεδάφιση με την διαδικασία του αυτοφώρου και αν δεν ήταν εφικτή αυτή να ακολουθούσε η δήμευση του ακινήτου από το Κράτος. Υπό το βάρος αυτών των μέτρων φρονούμε ότι δεν θα συνεχιζόταν η αυθαίρετη δόμηση.

**A2.5** Δυστυχώς ουδέποτε υπήρχε πολιτική βούληση για την πάταξη του φαινομένου. Πάντα ο πολιτικός διακατεχόταν από το φόβο ότι αν πρωτατήσει στην καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης, στις επόμενες εκλογές θα έχει σημαντικό πολιτικό κόστος. Έτσι όταν νομοθετούσε, απέφυγε την θέσπιση υψηλών προστίμων που να λειτουργούν αποτρεπτικά,

αλλά και δεν φρόντιζε να οργανωθεί στις πολεοδομικές υπηρεσίες ο τομέας υπολογισμού και βεβαίωσης των αναλογούντων προστίμων (μηχανογραφικό σύστημα και προγράμματα υπολογισμού και ηλεκτρονικό αρχείο αυθαιρέτων) έτσι ώστε τελικά να εισπράττονται αυτά σε εύλογο χρόνο. Επίσης ποτέ μέχρι σήμερα δεν κατέστη δυνατόν, βέβαια και για οικονομικούς λόγους, να λειτουργήσει η υπηρεσία κατεδαφίσεων που τόσο πολύ έχει συζητηθεί και προβληθεί ως λύση του προβλήματος. Για πρώτη φορά μπορούμε να πούμε ότι θεσπίστηκαν βαριά πολεοδομικά πρόστιμα με το Ν. 3212/2003 και ακολούθως με την ΚΥΑ 9732/2004. Και αυτά όμως τα πρόστιμα τροποποιήθηκαν μεταγενέστερα με το Ν.4014/2011 και το Ν. 4178/2013 και συρρικνώθηκαν και πάλι.

**A2.6** Για να προσπαθήσουμε να φανταστούμε τις συνθήκες και να προσεγγίσουμε το πρόβλημα, πρέπει να έχουμε έστω μικρή γνώση των πραγματικών συνθηκών υπό τις οποίες καλούνται να λειτουργήσουν οι ελεγκτικοί μηχανισμοί σε όλη τη χώρα. Μέχρι σήμερα η υπηρεσία που είναι εντεταλμένη στην διαπίστωση και καταγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών, είναι η πολεοδομική υπηρεσία. Από συζητήσεις που κάναμε με παλαιούς και έμπειρους υπαλλήλους πολεοδομικών υπηρεσιών που έχουν υπηρετήσει και στην επαρχία, αποκομίσαμε τις εξής γνώσεις:

- A) Μέχρι το 1980 στις επαρχιακές πολεοδομικές υπηρεσίες υπηρετούσαν ελάχιστοι υπάλληλοι και όχι διπλωματούχοι μηχανικοί Ανώτατης Εκπαίδευσης. Επίσης δεν υπήρχαν ή δεν επαρκούσαν τα υπηρεσιακά αυτοκίνητα. Οι αυτοψίες γίνονταν συνήθως με τα αυτοκίνητα των υπαλλήλων ή όταν υπήρχε δυνατότητα με το περιπολικό της Αστυνομίας. Άρα πια οργανωμένη καταπολέμηση αυθαίρετης δόμησης μπορούσε να υπάρξει;
- B) Μετά το 1980 προσλήφθηκαν στις υπηρεσίες μηχανικοί αλλά πάντα στα τμήματα αυθαιρέτων κατασκευών υπηρετούσε λίγο προσωπικό, που δεν επαρκούσε για τις ανάγκες των αυτοψιών σε όλες τις περιοχές.
- Γ) Τα Αστυνομικά τμήματα που είναι επιφορτισμένα και με την Αστυνομόμηση των αυθαιρέτων κατασκευών, επίσης δεν είχαν μεγάλες δυνατότητες σε προσωπικό και μέσα, αλλά και δεν είχαν τις απαραίτητες γνώσεις για να εξετάσουν και να λάβουν αποφάσεις κρίσιμες για την αυθαίρετη δόμηση της περιοχής που επόπτευαν.

Έτσι συνέβαινε συνήθως να διαπιστώνουν όργανα του Αστυνομικού τμήματος αυθαίρετες οικοδομικές εργασίες π.χ θεμελίωση κτιρίου χωρίς οι-

κοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχή, να στέλνουν σχετικό σήμα στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και μέχρι να πάει η υπηρεσία για έλεγχο να έχει αποπερατωθεί το αυθαίρετο κτίσμα.

Ας πάρουμε για παράδειγμα την πολεοδομία Μαρκοπούλου Μεσογαίας Αττικής. Στη χωρική αρμοδιότητα αυτής της υπηρεσίας υπάγονται οι περιοχές Παιανίας, Κορωπίου, Μαρκοπούλου, Πόρτο Ράφτη, Καλυβίων, Κουβαρά, Σαρωνίδας, Αναβύσσου, Κερατέας, Λαυρίου, Σουνίου, δηλαδή η υπηρεσία αυτή καλείται να εποπτεύει μια τεράστια έκταση της Αττικής, που τουλάχιστον μέχρι το έτος 2009 είχε πολύ μεγάλη οικοδομική δραστηριότητα, με ανέγερση συγκροτημάτων παραθεριστικών και μόνιμων κατοικιών, ξενοδοχείων, πολυκατοικιών, καταστημάτων, εμπορικών κέντρων κ.λ.π. Αν λάβουμε υπόψη και συνεκτιμήσουμε και τις εκτός σχεδίου περιοχές μπορούμε να συλλάβουμε και να φανταστούμε το μέγεθος του έργου που καλείται η συγκεκριμένη πολεοδομική υπηρεσία να διεκπεραιώσει και όσον αφορά στην έκδοση των οικοδομικών αδειών, αλλά και όσον αφορά την διαπίστωση και καταγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών και όλο το υπόλοιπο σημαντικό έργο της. Σε συζήτηση που είχαμε με υπαλλήλους της υπηρεσίας αυτής, μας ενημέρωσαν ότι, από μόνο την περιοχή της Κερατέας ελάμβαναν ετησίως τα έτη 2007 και 2008 περίπου 1.000 σήματα(ετησίως) για έλεγχο αυθαιρέτων. Γίνεται εύκολα κατανοητό το μέγεθος του προβλήματος αν συνεκτιμήσουμε την αυθαίρετη δόμηση και όλων των υπολοίπων περιοχών, καθώς βέβαια και τις καταγγελίες πολιτών, πέραν των σημάτων των Αστυνομικών τμημάτων. Η ανωτέρω αναφερομένη υπηρεσία, σύμφωνα με την στελέχωση και οργάνωσή της, είχε την δυνατότητα να διαπιστώνει και να καταγράφει περίπου 250-300 αυθαίρετα το χρόνο. Με παράδειγμα αυτή την κρίσιμη υπηρεσία, που εποπτεύει μια έντονα αναπτυσσόμενη περιοχή της Ελλάδος, εύκολα αντιλαμβάνεται κάποιος, την επιρροή που είχε σε βάθος χρόνου η ελλιπής στελέχωση και οργάνωση των πολεοδομικών υπηρεσιών, στην γιγάντωση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης.

**A2.7** Σε κάθε περίπτωση αν η πολιτεία έσκυβε στο πρόβλημα και ασχολιόταν σοβαρά και συμβουλευόταν αυτούς που επί πολλά χρόνια δουλεύουν στην πρώτη γραμμή στις πολεοδομικές υπηρεσίες, θα είχε καταλήξει σε ασφαλή συμπεράσματα και θα επέβαλε μεθόδους και τρόπους της καλύτερης δυνατής εκμετάλλευσης των δυνατοτήτων του λίγου διαθέσιμου προσωπικού. Συγκεκριμένα ακόμη και μικρός αριθμός επιστημόνων, όταν έχουν στη διάθεσή τους στοιχεία νέας τεχνολογίας δηλαδή αεροφωτογραφίες, δορυφορικές απεικονίσεις, σύγχρονους ηλεκτρονικούς υπολογι-



στές, κατάλληλα προγράμματα υπολογισμού προστίμων, κατάλληλα προγράμματα αρχειοθέτησης αυθαιρέτων ανά περιοχή και ανά χρήση, μπορούν να κάνουν θαύματα. Όμως ουδείς ασχολήθηκε με σοβαρότητα σε αυτό το πεδίο έτσι ώστε να υπάρχει η συνεργασία και το πάντρεμα του ανθρώπινου δυναμικού και των στοιχείων νέας τεχνολογίας.

**A2.8** Είναι γεγονός ότι σημαντικό ρόλο στην αυθαίρετη δόμηση διαδραμάτισε και η έλλειψη κτηματολογίου. Από τις πολεοδομικές υπηρεσίες που επισκεφθήκαμε ενημερωθήκαμε ότι ειδικά σε εκτός σχεδίου περιοχές, ακόμη και όταν η υπηρεσία κατόρθωνε να διενεργήσει έλεγχο και κατέγραφε αυθαίρετη κατασκευή, δεν γνώριζε τον ιδιοκτήτη. Αυτό είχε πάντα σαν αποτέλεσμα τεράστια χρονοτριβή και γραφειοκρατία, μέχρι να διαπιστωθούν τα πλήρη στοιχεία του ιδιοκτήτη, έτσι ώστε να καταστεί δυνατόν να επιβληθούν κυρώσεις. Αν όμως υπήρχε παντού κτηματολόγιο και ήταν γνωστό σε συγκεκριμένο χρόνο τι περιελάμβανε από πλευράς κατασκευών η κάθε ιδιοκτησία, θα ήταν πολύ πιο δύσκολο να γεμίζουν οι ιδιοκτησίες αυθαίρετα, διότι δεν θα μπορούσε ο κάθε ιδιοκτήτης να προβάλει και τα κλασικά ελληνικής νοοτροπίας αίολα επιχειρήματα, ότι αγόρασε το ακίνητο όπως είναι σήμερα και δεν έχει προσθέσει ο ίδιος τίποτα, ή ότι τις αυθαιρέσεις τις έκανε πριν πολλά χρόνια (ώστε να υπάρχει και παραγραφή του ποινικού μέρους της πράξης του). Είναι προφανές ότι όταν κάθε ιδιοκτησία είναι αποτυπωμένη και καταγεγραμμένη, τούτο λειτούργει αποτρεπτικά για κάθε αυθαίρεση.

### **A3. ΒΑΣΙΚΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ**

**A3.1** Το έτος 1923 ψηφίστηκε το Νομοθετικό Διάταγμα της 17-7/16-8-1923 «περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π» με το οποίο αντιμετωπίζονται για πρώτη φορά νομοθετικά πλέον, τα προβλήματα της πολεοδομικής διαρρυθμίσσεως των οικισμών της χώρας και τα της δομήσεώς τους. Το Ν. Δ/γμα αυτό περιέχει τους νομικούς κανόνες, με βάση τους οποίους, θα αναπτύσσονται στο μέλλον οι οικισμοί ολόκληρης της χώρας. Σύμφωνα με το Διάταγμα αυτό κάθε πόλη ή κώμη του Κράτους πρέπει να αναπτύσσεται και να διαρρυθμίζεται βάσει ορισμένου, εγκεκριμένου από τη Διοίκηση, σχεδίου πόλεως που να εξασφαλίζει τη θεραπεία των αναγκών της κατά τους όρους που επιβάλλονται από την υγιεινή, της ασφάλεια, την αισθητική και τη γενική οικονομία. Η Πολιτεία επεμβαίνει πλέον στον τομέα του εδάφους για να ρυθμίσει και ελέγξει, βάσει σχεδίου που εγκρίνει η ίδια, τη

δράση των πολιτών όσον αφορά την πολεοδόμηση. Η νομική ρύθμιση αφορά τον προγραμματισμό και σχεδιασμό ολόκληρης της πόλεως και γενικότερα του οικισμού ως οντότητας πλέον και όχι τα κτίρια χωριστά το καθένα, όπως αυτό συνέβαινε πριν το Ν. Δ /γμα της 17-7-1923.

Με το Διάταγμα αυτό ολόκληρος ο Ελληνικός χώρος διαχωρίζεται σε δύο μεγάλες ενότητες. Από τη μια μεριά έχουμε τις περιοχές που διαθέτουν σχέδιο πόλεως και από την άλλη τις περιοχές που στερούνται εγκριμένου σχεδίου πόλεως. Το Διάταγμα αυτό θεωρείται από τις προοδευτικότερες πολεοδομικές νομοθεσίες της εποχής του. Όμως οι διατάξεις του έτυχαν κακής εφαρμογής και ερμηνείας από τη Διοίκηση με συνέπεια άλλες να αδρανοποιηθούν και άλλες να παραμορφωθούν, λόγω των πολλών τροποποιήσεων παρεκκλίσεων και αλλοιώσεων που υπέστησαν με συνέπεια να δημιουργηθούν οικισμοί που δεν βρίσκονται σε ισορροπία με το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και που είναι ακατάλληλοι για τις σημερινές απαιτήσεις διαβίωσης των ανθρώπων (έλλειψη κοινοχρήστων χώρων κ.λ.π.). Από την άλλη μεριά στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές η δόμηση είναι ανεξέλεγκτη και κάθε ιδιοκτήτης γης μπορεί να οικοδομήσει σχεδόν όπου θέλει και όπως θέλει.

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αυθαιρέτων οικισμών που στερούνται ακόμη και των στοιχειωδών αναγκών (υποδομές) . Η Πολιτεία στηριζόμενη σε εσφαλμένη πολεοδομική πολιτική, αντί να αναμορφώσει τους οικισμούς αυτούς, προτιμούσε ανάλογα με τις πολιτικές σκοπιμότητες και τις κοινωνικές πιέσεις να τους νομιμοποιεί με την ένταξή τους στο πολεοδομικό ιστό υπάρχοντος ή και νέου σχεδίου πόλεως. Έτσι δημιουργήθηκαν σήμερα αξεπέραστα προβλήματα για τις συνθήκες διαβίωσης των ανθρώπων και την ποιότητα της ζωής.(ΔΗΜ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ -1983).

**A3.2** Σε εφαρμογή του άρθρου 24 του Συντάγματος εκδόθηκε ο Νόμος 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών» που αντικαθιστά το προγενέστερο Ν. Δ/γμα της 17-7-1923 σε ότι αφορά την ανάπτυξη, αναμόρφωση και επέκταση των οικισμών της χώρας. Ο νόμος αυτός είναι σημαντικός πολεοδομικός νόμος (κατά τα ξένα πρότυπα κυρίως της Γαλλίας και της Γερμανίας) και θα μπορούσε να θέσει σε κάποια τάξη την πολεοδομική αναρχία που υπάρχει σήμερα, πλην όμως ορισμένες διατάξεις του αποδοκιμάστηκαν ως αντιλαϊκές και άλλες δεν έγιναν αποδεκτές από τους ιδιοκτήτες προνομιακών περιοχών με συνέπεια την αδρανοποίησή του (ΔΗΜ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ-1983).



**A3.3** Λόγω της μη εφαρμογής του Ν.947/1979 η πολεοδομική ανάπτυξη της χώρας οδηγήθηκε σε τέλμα. Έτσι η Πολιτεία προκειμένου να αντιμετωπίσει ουσιαστικά τα άμεσα πολεοδομικά και στεγαστικά προβλήματα αναγκάστηκε να δημιουργήσει νέο νομοθετικό πλαίσιο, δηλαδή το Ν.1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Ο νόμος αυτός έγινε περισσότερο γνωστός σαν οικιστικός νόμος. Περιέχει σημαντικές ρυθμίσεις και καινοτομίες, όπως την επέκταση των σχεδίων πόλεων κατά πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές), την κοινωνικοποίηση του συντελεστή δομήσεως στις περιοχές επεκτάσεων, τον καθορισμό της εισφοράς σε γη και χρήμα με βάση ορισμένα κοινωνικά κριτήρια, τη δημιουργία ζωνών οικιστικού ελέγχου(ΖΟΕ) γύρω από τις πόλεις και κατά μήκος των ακτών για τον αυστηρότερο έλεγχο των χρήσεων γης, τη δημιουργία ζωνών ειδικής ενίσχυσης (ΖΕΕ) και ζωνών ειδικών κινήτρων (ΖΕΚ) που καθιερώνουν ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα, την ουσιαστικότερη συμμετοχή των πολιτών στον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής τους με τη θεσμοθέτηση των Πολεοδομικών Επιτροπών Γειτονιάς κ.λ.π.

Ο Ν. 1337/1983 αποτελεί πολύ σημαντικό πολεοδομικό εργαλείο και σχετίζεται άμεσα με την αντιμετώπιση των αυθαιρέτων, ακόμη μέχρι και σήμερα. Στα άρθρα 15 και 16 ο Νόμος διαλαμβάνει μια βασική διάκριση ανάμεσα στα αυθαίρετα που είχαν κατασκευαστεί πριν ή μετά την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου 1983. Και για μεν τα αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί πριν από την ημερομηνία αυτή προβλέπει αναστολή και οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, με τη συνδρομή των οριζόμενων προϋποθέσεων, ύστερα από σχετική απόφαση, ενώ για τα ανεγειρόμενα μετά την ημερομηνία αυτή νέα αυθαίρετα αλλά και εκείνα από τα παλαιά τα οποία δεν εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση, ο νόμος θέσπισε τον εναρμονιζόμενο με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος και με τη Συνταγματική αρχή του κράτους δικαίου, κανόνα, της υποχρεωτικής κατεδάφισης, από τους κυρίους τους ή τις αρμόδιες υπηρεσίες, έστω κι αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή εάν το κτίσμα κατοικείται, ή χρησιμοποιείται με οποιονδήποτε τρόπο.

Με το νόμο αυτό δόθηκε η δυνατότητα να επανακριθούν τα αυθαίρετα που είχαν δηλωθεί με τον προγενέστερο Ν. 720/1977, που εν τω μεταξύ είχε κριθεί αντισυνταγματικός με την 1876/1980 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, που έκρινε ότι η «αυτόματη» εξαίρεση από την κατεδάφιση κατά το άρθρο 1 παρ. 1 του ανωτέρω Ν.720/1977, χωρίς να έχει προηγηθεί κρίση της Διοίκησης με βάση πολεοδομικά κριτήρια, αντιβαίνει στο άρθρο 24 του Συντάγματος (ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΞΥΝΟΜΗΛΑΚΗ-ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ).

**A3.4** Μετά το Ν.1337/1983 εκδόθηκε το Π.Δ/γμα της 5/12-7-1983(ΦΕΚ 291Δ), «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών και ρύθμιση συναφών θεμάτων» και το Π.Δ/γμα της 3/8-9-1983 (ΦΕΚ 393Δ), «Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών».

Το πρώτο Διάταγμα καθόρισε την διαδικασία διαπίστωσης και καταγραφής των αυθαιρέτων κατασκευών και τον τρόπο κατεδάφισης αυτών, ενώ το δεύτερο Διάταγμα πραγματεύτηκε τον τρόπο υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυτών. Με τις διατάξεις αυτές, πρώτα συντασσόταν η έκθεση αυτοψίας της αυθαίρετης κατασκευής και αφού αυτή τελεσιδικούσε μετά την υποβολή ή όχι ένστασης και την κρίση αυτής από την αρμόδια επιτροπή, επιβάλλονταν τα αναλογούντα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης με απόφαση της υπηρεσίας κατά του κύρους της οποίας είχε και πάλι δικαίωμα ενστάσεως ο ενδιαφερόμενος. Η κρίση της εν λόγω ενστάσεως γινόταν από το ΣΧΟΠ (Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος) μετά από εισήγηση της υπηρεσίας. Το πρόστιμο τότε επιβαλλόταν βάσει του όγκου του αυθαιρέτου καθώς και με άλλα κριτήρια με κλιμακωτούς συντελεστές αναλόγως με την επιφάνειά του, ανάλογα με την χρήση του, το στάδιο κατασκευής, την ποιότητα κατασκευής του, ανάλογα με το αν ήταν μοναδική και κύρια κατοικία κ.λ.π.

**A3.5** Ακόμη όμως και η διάταξη του άρθρου 17 του Ν.1337/1983 που επιβάλλει την υποχρεωτική κατεδάφιση των αυθαιρέτων έχει εφαρμοστεί πολύ περιορισμένα. Άλλωστε σε ένα μεταγενέστερο σημαντικό νομοθέτημα το Ν.1577/1985 (γνωστό ως ΓΟΚ 85), μόλις δύο χρόνια αργότερα, εισήχθη ο θεσμός της νομιμοποίησης νέων αυθαιρέτων κατασκευών υπό προϋποθέσεις (άρθρο 22 παρ. 3). Στο ίδιο άρθρο με τίτλο «Οικοδομικές άδειες – Αυθαίρετες κατασκευές», τίθεται και ο ορισμός του αυθαιρέτου.

**A3.6** Περαιτέρω και σε εφαρμογή του Ν.1337/1983 εκδόθηκε το Π.Δ/γμα 267/1998 (ΦΕΚ 195<sup>Α</sup>/1998) που ρυθμίζει τη διαδικασία διαπίστωσης χαρακτηρισμού και κατεδάφισης των αυθαιρέτων κατασκευών, ως επίσης και τον τρόπο υπολογισμού της αξίας του αυθαιρέτου και το ύψος των προστίμων. Και αυτό το Διάταγμα είναι πολύ σημαντικό διότι οι προβλέψεις του εφαρμόζονται μέχρι και σήμερα τουλάχιστον όσον αφορά την διαπίστωση και τον χαρακτηρισμό του αυθαιρέτου. Με το Διάταγμα αυτό καθιερώθηκε, το πρόστιμο της αυθαίρετης κατασκευής να υπολογίζεται και να ενσωματώνεται στην έκθεση αυτοψίας. Μετά ο ενδιαφερόμενος είχε δικαίωμα ενστάσεως, με την οποία μπορούσε να αμφισβητήσει και τον εν

γένει χαρακτηρισμό του αυθαιρέτου, αλλά και τον υπολογισμό του προστίμου. Επίσης για τα πρόστιμα προσδιορίστηκαν με το Διάταγμα τιμές μονάδος επιφάνειας και συντελεστές επιφάνειας ανάλογα με την κατηγορία της χρήσης του αυθαιρέτου. Στον υπολογισμό των προστίμων λαμβανόταν υπόψη και το στάδιο εργασιών.

**A3.7** Το 2003 δημοσιεύτηκε και ο νόμος 3212 (ΦΕΚ 308<sup>Α</sup>/31-12-2003) «Άδεια δόμησης πολεοδομικές και άλλες διατάξεις κ.λ.π...» και εν συνεχεία εκδόθηκε η ΚΥΑ 9732/2004, με την οποία τροποποιήθηκε ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης και αυτά πλέον έγιναν εξοντωτικά, διότι ως βάση για τον υπολογισμό ετέθη η τιμή ζώνης της περιοχής του αυθαιρέτου. Επίσης αυξήθηκε κατά πολύ και το πρόστιμο διατήρησης του αυθαιρέτου. Η εν λόγω ΚΥΑ έθεσε και ένα νέο όρο, που κατά την άποψη στελεχών πολεοδομιών ήταν άδικος. Θέσπισε για πρώτη φορά, ότι ακόμη κι αν το αυθαίρετο είναι ημιτελές π.χ στάδιο σκελετού οπλισμένου σκυροδέματος, που μαζί με τις εκσκαφές ως ποσοστό εργασιών, επί του συνόλου της κατασκευής, ανέρχεται στο 30%, τα πρόστιμα να επιβάλλονται σαν η κατασκευή να είναι αποπερατωμένη, δηλαδή για το 100%.

**A3.8** Ακολούθησε ο Νόμος 3775/2009 που κατά τους ειδικούς υπήρξε μνημείο προχειρότητας και κρίθηκε αντισυνταγματικός και αφορούσε τακτοποίηση Ημιυπαιθρίων χώρων καθώς και αλλαγές χρήσης χώρων που έγιναν εντός του εν αδεία περιγράμματος της οικοδομής και εντός του εγκεκριμένου όγκου αυτής. Μετά ψηφίστηκε ο Νόμος 3843/2010 σε αντικατάσταση του προαναφερθέντος αντισυνταγματικού, που έθεσε, για τις τακτοποιήσεις των αυθαιρέτων κατασκευών, ορισμένο χρονικό όριο διατήρησης αυτών, για 40 χρόνια.

**A3.9** Σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα ψηφίστηκε και ο Νόμος 4014/2011 που πλέον επεξέτεινε τη δυνατότητα δηλώσεως σε κάθε είδους αυθαίρετο και όχι μόνο στα εντός του με άδεια εγκεκριμένου όγκου, θέτοντας και αυτός ο Νόμος, συγκεκριμένα χρονικά όρια διατήρησης των δηλωμένων αυθαιρέτων κατασκευών. Και αυτός ο Νόμος κρίθηκε αντισυνταγματικός και αντικαταστάθηκε από τον 4178/2013. Η αντισυνταγματικότητα προέκυψε μετά από αίτηση ακυρώσεως που υποβλήθηκε από ενδιαφερομένους πολίτες κατά του κύρους των υπ. αρ. 41498/26-9-2011 και 41525/27-9-2011 Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση αφενός της παρ. 23 του άρθρου 24 του Ν. 4014/2011 και αφετέρου των

παρ. 2 περ. γ και 8 περ. ε του ίδιου άρθρου αντιστοίχως. Οι προσφεύγοντες επικαλέστηκαν βλάβη του οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής τους, βλάβη στην ποιότητα καθημερινής ζωής του κοινωνικού συνόλου και το ενδιαφέρον για την ανάπτυξη της χώρας με τις αρχές του ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος. Έχει ιδιαίτερη σημασία να αναφερθούμε σε ορισμένα σημεία του σκεπτικού της απόφασης του Ανωτάτου Ακυρωτικού Δικαστηρίου για να μπορέσουμε κι εμείς από την πλευρά μας να κρίνουμε και να συγκρίνουμε τις αποφάσεις που εκδίδονται από την πολιτεία και την δικαιοσύνη αντίστοιχα.

Το ανώτατο ακυρωτικό δικαστήριο κάνει μια αναδρομή στη νομολογία των αυθαιρέτων, ξεκινώντας με την απόφαση 1876/1980 με την οποία κρίθηκε αντισυνταγματικός ο Ν. 720/77. Στη συνέχεια αναφέρεται στο νόμο σταθμό για τη νομολογία, τον Ν. 1337/83, το μόνο που δεν κρίθηκε αντισυνταγματικός, γιατί διέκρινε μεταξύ νέων και παλαιών αυθαιρέτων (έκανε δηλαδή δεκτό ότι μπορεί να ανασταλεί η κατεδάφιση όσων αυθαιρέτων είχαν ανεγερθεί προ της 31-1-1983), ορίζοντας ότι τα νεότερα αυθαίρετα πρέπει να κατεδαφίζονται.

Ερμηνεύοντας το άρθρο 24 του Συντάγματος το ΣΤΕ σημειώνει για πολλοστή φορά ότι η οικιστική ανάπτυξη πρέπει να γίνεται στη βάση χωροταξικού σχεδιασμού ώστε να διασφαλίζεται η λειτουργικότητα των οικισμών και να εξασφαλίζονται καλύτεροι όροι διαβίωσης για τους κατοίκους. Η νομιμοποίηση (ή η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση) αυθαιρέτων ανατρέπει και νοθεύει το ορθολογικό σχεδιασμό. Όπως αναφέρεται στο σκεπτικό της απόφασης, έχει κριθεί ότι είναι συνταγματικά ανεκτή η δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών που είχαν κατασκευαστεί πριν θεσπιστούν αυτοί οι σημερινοί κανόνες (πριν το Σύνταγμα του 1975) αλλά μόνο ως εξαιρετική ρύθμιση και υπό όρους, δεδομένου ότι η εξαίρεση από την κατεδάφιση συνεπάγεται νόθευση και συνεχή ανατροπή του σχεδιασμού και επομένως επιδείνωση των όρων διαβίωσης. Μάλιστα επισημαίνεται ότι οι προϋποθέσεις εξαίρεσης από την κατεδάφιση ενός κτίσματος πρέπει να συναρτώνται με την πολεοδομική επιβάρυνση της περιοχής και να μην εξετάζεται μόνο σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο.

Περνώντας στο Ν. 4014/2011, το ΣΤΕ κρίνει ότι αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, καθώς δεν προβλέπει εξατομικευμένη εξέταση κάθε αυθαίρετης οικοδομής, τόσο σε σχέση με το είδος και την ένταση της δόμησης, όσο και σε σχέση με το συνολικό περιβάλλον (επιβάρυνση της περιοχής). Επισημαίνεται δε ότι οι ρυθμίσεις του νόμου περί εξαίρεσης ορι-

σμένων περιοχών (π.χ δάση, ρέματα) και περί ενίσχυσης της Ειδικής Υπηρεσίας Κατεδαφίσεων δεν αίρουν την πλημμέλεια ώστε να θεωρηθεί ανεκτική η εξαίρεση από κατεδάφιση.

Μέχρι εδώ οι θέσεις που περιγράφονται στην απόφαση της ολομέλειας ήταν αναμενόμενες καθώς έχουν καταγραφεί σε πολλές αποφάσεις στο παρελθόν. Το σημείο όμως που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον είναι ότι το ΣΤΕ δεν δέχεται ότι εισηπρακτικοί και μόνο λόγοι μπορούν να θεμελιώσουν λόγο δημοσίου συμφέροντος, που να δικαιολογεί μια τόσο δυσμενή για το περιβάλλον ρύθμιση.

**A3.10** Ο τελευταίος νόμος 4178/2013, που ψηφίστηκε σε αντικατάσταση του Ν.4014/20011 είναι πιο αναλυτικός και περιλαμβάνει και πολλές ειδικές περιπτώσεις. Διακρίνει κατηγορίες αυθαιρέτων ανάλογα, με το είδος αυτών, με τον χρόνο κατασκευής τους, με την ύπαρξη οικοδομικής άδειας, με τα ποσοστά υπέρβασης της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους, ή της πλαγίας υποχρεωτικής απόστασης Δ και σε ορισμένες ειδικές περιπτώσεις επιτρέπει και την άμεση εξαίρεση από την κατεδάφιση. Θεσπίζει λοιπόν πέντε (5) διαφορετικές κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων ως εξής:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1: Που είναι οι κατοικίες προ 1975 και που εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2: Αφορά αυθαίρετες κατασκευές προ 1-1-1983 που εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3: Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις για τις οποίες προβλέπεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση με παράβολο 500 ευρώ μόνο και χωρίς καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου και ανεξάρτητα από τον αριθμό των παραβάσεων (π.χ φούρνοι στον ακάλυπτο χώρο, διακοσμητικά στοιχεία, μείωση της φυτεύσεως έως 5%, εξωτερική μόνωση στις όψεις, αλλαγή διαστάσεων εξωστών μέχρι 10% της επιφάνειάς τους, αλλαγή ανοιγμάτων κ.λ.π).

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4: Προβλέπεται αναστολή για 30 χρόνια κυρώσεων, με παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο για:

- α) Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς παραβίαση μεγαλύτερη από το 40% της κάλυψης και δόμησης και χωρίς παραβίαση μεγαλύτερη από το 20% του ύψους που

προβλέπεται από την οικοδομική άδεια. Οι εν λόγω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου (Ν.3843/2010).

- β) Δεν περιλαμβάνονται και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης κατασκευές εντός πρασιάς.
- γ) Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης σύμφωνα με το Ν. 3775/2009, 3843/2010 και 4014/2011 με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην περίπτωση α) εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου (Ν.3843/2010).

#### ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5:

- α) Όσα δεν περιλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4.
- β) Αναστολή κυρώσεων για 30 χρόνια με παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο και εξαίρεση από κατεδάφιση υπό προϋποθέσεις.

Περαιτέρω και κατ' άρθρο ο εν λόγω νόμος αναφέρεται στην εφαρμοζόμενη ηλεκτρονική διαδικασία, στα δικαιολογητικά υπαγωγής, σε επιτροπή ελέγχου για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, σε αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό και διατηρητέο κτίριο, σε ΤΑΙΠΕΔ, σε ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, σε μειώσεις των προστίμων σε ειδικές ομάδες του πληθυσμού κ.λ.π. Επίσης ο νόμος αναφέρεται στον τρόπο υπολογισμού του προστίμου γενικά και ειδικά, σε συμψηφισμό καταβληθέντων προστίμων, σε προθεσμίες καταβολής του προστίμου κ.λ.π.

Και ο Ν.4014/2011 και ο Ν.4178/2013 τροποποίησαν τον τρόπο υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών από 21-9-2011 και μετά. Δηλαδή για τα αυθαίρετα που διαπιστώνονται μετά την 21-9-2011 και δεν εντάχθηκαν στους νόμους 4014/2001 ή 4178/2013 επιβάλλονται τα τροποποιημένα πρόστιμα. Επίσης τα τροποποιημένα πρόστιμα διατήρησης επιβάλλονται και για τις περιπτώσεις που επαναβεβαιώνονται τα ετήσια πρόστιμα διατήρησης, παλαιότερα διαπιστωθέντων και καταγραφέντων αυθαιρέτων.

Για την εφαρμογή του Ν. 4178/13 εκδόθηκαν ερμηνευτικές εγκύκλιοι (εγκ. 3/13 και εγκ. 4/13) της Δ.Ο.Κ.Κ του ΥΠΕΚΑ, διάφορα έγγραφα πληροφοριακά, Υπουργικές Αποφάσεις και Νόμοι που περιελάμβαναν τροποποιήσεις.

Οι τροποποιήσεις που υπέστη ο Νόμος δεν έχουν ιδιαίτερη σημασία για



την παρούσα εργασία. Ενδεικτικά αναφέρουμε τους Νόμους 4237/14, 4258/14, 4280/14, 4307/14 και 4315/14.

Επίσης πρέπει να αναφέρουμε ότι ο Ν. 4178/13 αρχικά τέθηκε σε ισχύ για 18 μήνες από τη δημοσίευσή του, δηλαδή μέχρι 8-2-2015 και με την απόφαση 60069/14 (ΦΕΚ 3534/Β/30-12-14) παρατάθηκε η ισχύς του μέχρι 8-2-2016.

**A3.11** Η Πολιτεία δημιούργησε Νόμους (τους Γενικούς Οικοδομικούς Κανονισμούς) που διέπουν τον τρόπο δόμησης των οικοπέδων σε εντός σχεδίου περιοχές και εντός οικισμών καθώς και τον τρόπο δόμησης των αγροτεμαχίων σε περιοχές εκτός σχεδίου. Οι νόμοι αυτοί αφού έθεταν αρχικά τους απαραίτητους ορισμούς, μετά καθόριζαν τη θέση των κτιρίων στα οικόπεδα, τον τρόπο δόμησης τους, το μέγεθος των εξωστών τους, την κάλυψη του οικοπέδου, την δόμηση, τον επιτρεπόμενο όγκο καθώς και κάθε στοιχείο με βάση το οποίο θα ανεγείρονταν τα κτίρια, έτσι ώστε να εντάσσονται στο άμεσο και πλατύτερο περιβάλλον. Οι Γενικοί Οικοδομικοί Κανονισμοί που καθόρισαν την κτιριακή δημιουργία των πόλεων της πατρίδας μας ήταν των ετών 1955, 1973, 1985, 2000 καθώς και ο τελευταίος του 2012 ο οποίος ισχύει και σήμερα. Αυτός είναι ο νόμος 4067/2012 (ΦΕΚ 79<sup>Α</sup>/12) ο λεγόμενος πλέον, όχι ΓΟΚ, αλλά ΝΟΚ.

Οι διατάξεις του ΝΟΚ, όπως και για όλους τους προηγούμενους κανονισμούς εφαρμόζονται πάντα σε συνδυασμό με:

- ☞ Τις ειδικές ρυθμίσεις και τους όρους δόμησης της κάθε περιοχής.
- ☞ Τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης.
- ☞ Τις ποιοτικές παραμέτρους των κτιρίων και των κατασκευών που ορίζουν οι διάφοροι Κανονισμοί, όπως ο Κτιριοδομικός, ο ΚΕΝΑΚ κ.λ.π.
- ☞ Τους ειδικούς Κανονισμούς που ισχύουν για τα ειδικά κτίρια (π.χ νοσοκομεία, κλινικές, εργοστάσια, ξενοδοχεία κ.λ.π)
- ☞ Τα ιδιοκτησιακά ζητήματα και τα ζητήματα συνιδιοκτησίας που ρυθμίζονται από το Αστικό Δίκαιο.
- ☞ Τις Διοικητικές διαδικασίες (Ν.2690/99) και τις αρμοδιότητες για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας.
- ☞ Τις μεταβατικές διατάξεις.

Σύμφωνα με τον ΝΟΚ ο ορισμός του αυθαιρέτου έχει ως εξής: Αυθαίρετη

και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί

- A) Χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση,
- B) Καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης,
- Γ) Με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και
- Δ) Κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών όπως αυτές καθορίζονται.

**A3.12** Τα τελευταία χρόνια εκδόθηκαν πολλοί νόμοι που άλλαξαν υφιστάμενες από πολλά χρόνια διαδικασίες. Έτσι ο Ν. 4030/2011 καθόρισε τον τρόπο έκδοσης των αδειών δόμησης και καθιέρωσε τον θεσμό του Ελεγκτή Δόμησης και της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας. Επίσης θέσπισε το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) καθώς και το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ). Με το νόμο αυτό καθίσταται σαφής η πρόθεση της Πολιτείας να συρρικνώσει το ρόλο και τις αρμοδιότητες των πολεοδομικών υπηρεσιών, αφού πλέον ανατίθεται ο έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών σε ιδιώτες μηχανικούς (ελεγκτές δόμησης) και επίσης στο προαναφερθέν ΣΥΠΟΘΑ, δεν συμμετέχουν πλέον υπάλληλοι των πολεοδομικών υπηρεσιών. Επισημαίνεται ότι το ΣΥΠΟΘΑ μεταξύ άλλων αντικατέστησε και τις, μέχρι την συγκρότησή του, λειτουργούσες επιτροπές αυθαιρέτων, που εκδίκαζαν τις ενστάσεις των πολιτών κατά των εκθέσεων αυτοψίας των αυθαιρέτων κατασκευών. Επίσης, όπως προαναφέραμε, εκδόθηκε και ο Νόμος 4067/2012 που αποτελεί τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ).

**A3.13** Σε κάθε περίπτωση θεωρούμε ότι απλή αναφορά πρέπει να γίνει και στους νόμους δηλώσεων αυθαιρέτων 410/1968 και 720/1977. Η αιτιολογία της απλής αναφοράς είναι ότι έχουν πλέον περάσει πολλά χρόνια από την ισχύ τους, και επί πλέον ο νόμος 410/1968 είχε περιορισμένη ισχύ, για τις εντός σχεδίου πόλεως οικοδομές ενώ ο Νόμος 720/1977 είχε μεν εκτεταμένη ισχύ, σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, πλην όμως κρίθηκαν αντισυνταγματικές οι διατάξεις του περί αυθαιρέτων, όπως προαναφέρθηκε.

Με βάση τους πιο πάνω αναφερθέντες νόμους τα αυθαίρετα που κτίστηκαν στην Ελλάδα θα μπορούσαν γενικά να χωριστούν χρονολογικά ως εξής:

- A) Αυθαίρετα προ 1955 (κρίσιμος χρόνος κατασκευής η δημοσίευση



του ΓΟΚ 1955)

- Β) Αυθαίρετα προ 1983 (κρίσιμος χρόνος η δημοσίευση του Ν. 13317/1983)
- Γ) Αυθαίρετα προ 2003 (κρίσιμος χρόνος η δημοσίευση του Ν. 3212/2003)
- Δ) Αυθαίρετα μετά την 21-9-2011 (κρίσιμος χρόνος η δημοσίευση του Ν. 4014/2011).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

### ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ – ΚΥΡΩΣΕΙΣ

#### **Β1. ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ – ΕΝΔΙΚΟΦΑΝΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΗ**

Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός μιας κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας, όταν δεν πρόκειται για αυθαίρετα που εντοπίζονται την ώρα που κατασκευάζονται, γίνεται ύστερα από αυτοψία. Η διαδικασία αυτή προβλέπει δύο στάδια:

**Β1.1.** Τη σύνταξη της έκθεσης αυτοψίας που διαλαμβάνει δύο κεφάλαια, το χαρακτηρισμό της κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και τον υπολογισμό των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης της αυθαίρετης κατασκευής.

Η έκθεση αυτοψίας είναι από τη φύση της αιτιολογητέα πράξη (ΣΤΕ3334/2004) και κατά ρητή σχετική αναφορά στο άρθρο 1 του Π.Δ/τος 267/98 είναι πραγματοπαγής, δηλαδή αφορά το ακίνητο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη νομέα κάτοχο ή κατασκευαστή του. Συνεπώς τα ονόματα των προσώπων αυτών, έχει κριθεί ότι, μπορεί ενδεικτικά και μόνο να αναφέρονται στην έκθεση και η μη αναγραφή τους ή η εσφαλμένη αναγραφή τους, δεν ασκεί επιρροή στη νομιμότητά της (ΣΤΕ 3141/2000, 4482/1990, 776/1988).

Σύμφωνα με την ισχύουσα σήμερα νομοθεσία για τις οικοδομικές άδειες στις οποίες έγινε έναρξη οικοδομικών εργασιών μετά την 1-3-2012, για τον έλεγχό τους, επιλαμβάνονται πλέον οι ελεγκτές δόμησης. Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρέτων κατασκευών από τους ελεγκτές δόμησης, η έκθεση αυτοψίας θα είναι το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης, ενώ η επιβολή κυρώσεων γίνεται με πράξη της ΥΔΟΜ σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 4030/2011.

Οι ελεγκτές δόμησης έχουν τις αρμοδιότητες:

Α) Ελέγχου όλων των κατασκευών για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης, με το Ν. 4030/2011, ως προς την ορθή εφαρμογή και τήρηση των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια.

B) Ελέγχου όλων των κατασκευών, ύστερα από επώνυμη καταγγελία ή εντολή της ΕΥΕΔΕΝ ή του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά την έκδοση σχετικής Υπουργικής Απόφασης.

Μέχρι όμως την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης, οι αυτοψίες διενεργούνται από τις αρμόδιες ΥΔΟΜ. Μέχρι σήμερα η Υπουργική απόφαση δεν έχει εκδοθεί και συνεπώς ο έλεγχος των αυθαιρέτων κατασκευών εξακολουθεί να γίνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ.

Ο νόμος προβλέπει ότι η επιβολή των κυρώσεων γίνεται από την ΥΔΟΜ με σχετική πράξη στην οποία επισυνάπτεται το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης και περιλαμβάνει:

- ❖ Τον υπολογισμό της αξίας του αυθαιρέτου και τον υπολογισμό των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης καθώς και τις κυρώσεις του άρθρου 17 του Ν. 1337/1983 όπως ισχύει.
- ❖ Σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από την ημερομηνία της πράξης, να υποβάλλει ένσταση ή αίτηση και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων, κατά τις διατάξεις της παρ. 6<sup>α</sup> του άρθρου 23 του Ν. 2300/95. Η ένσταση, ή αίτηση-δήλωση αποδοχής, υποβάλλεται στην κατά τόπο υπηρεσία δόμησης.
- ❖ Στην πράξη αναφέρεται ότι αν η προθεσμία περάσει άπρακτη το αυθαίρετο θα κατεδαφιστεί, τα δε επιβληθέντα πρόστιμα θα καταστούν οριστικά και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ φορολογίας εισοδήματος των υπόχρεων, κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. 4 του Ν.1337/1983 όπως ισχύει.
- ❖ Αντίγραφο της πράξης της ΥΔΟΜ αποστέλλεται αμέσως στον οικείο Δήμο, στην αρμόδια Αστυνομική αρχή και στο ΙΚΑ (εγκ. 27/94).
- ❖ Ο Δήμος υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα το πόρισμα στο δημοτικό κατάστημα και να το διατηρήσει για (20) ημέρες (άρθρο 2 παρ. 5 Απ. 9875/12). Η μη τοιχοκόλληση από το Δήμο, δεν εμποδίζει την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας.
- ❖ Η Αστυνομική Αρχή διακόπτει αμέσως χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής.

Ειδικά στις περιπτώσεις ελέγχου οικοδομών που έχουν ανεγερθεί κατ' εφαρμογή Αδειών Δόμησης, οι ΥΔΟΜ μετά την τελική αυτοψία του ελεγκτή δόμησης, συντάσσουν το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (ΠΕΚ), σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 11 του Ν.4030/11 και το πρότυπο ΠΕΚ που συνοδεύει το έγγραφο 10391/1-3-12. Στο πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης πρέπει να αναφέρονται τα στοιχεία και ο αριθμός μητρώου του Ελεγκτή, η ημερομηνία αυτοψίας, η θέση του τυχόν αυθαιρέτου με οδοιπορικό σκαρίφημα, οι διαστάσεις του αυθαιρέτου καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάζονται.

**B.1.2.** Για αυθαίρετα σε ορισμένους χώρους όπως στον Αιγιαλό, τα Δάση κ.λ.π ισχύουν ειδικές διατάξεις και επιλαμβάνονται και άλλες υπηρεσίες όπως η Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου, η αρμόδια Διεύθυνση Δασών κ.λ.π. Σε αυτό το σημείο πρέπει να επισημανθεί ότι έχει δημιουργηθεί μεγάλη σύγχυση μεταξύ των υπηρεσιών για τις ανωτέρω αρμοδιότητες, διότι κατά καιρούς εκδόθηκαν και Δικαστικές αποφάσεις οι οποίες π.χ όριζαν ότι οι πολεοδομικές υπηρεσίες δεν εμπλέκονται στις δασικές εκτάσεις, αφού υπάρχει σχετική δασική νομοθεσία και αντίστοιχες κυρώσεις όπως πρόστιμο για την διατήρηση αυθαιρέτου σε δασική έκταση. Όμως από σημεία της πολεοδομικής νομοθεσίας προκύπτει έμμεσα ή άμεσα εμπλοκή της πολεοδομικής υπηρεσίας, όπως από τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 9732/2004 που εκδόθηκε μετά τον Ν.3212/2003 και στην οποία καθορίστηκαν τα αυθαίρετα μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης, για τα οποία τα πρόστιμα ήταν δυσμενέστερα. Η ΚΥΑ συμπεριελάμβανε σε αυτά τα αυθαίρετα τα ευρισκόμενα σε αιγιαλό, δάσος κ.λ.π. Όμως η ΚΥΑ απευθυνόταν προς εφαρμογή στις πολεοδομικές υπηρεσίες και δεν έπρεπε να περιλαμβάνει αυτά τα αυθαίρετα αν δεν ενέπιπταν στην αρμοδιότητά τους. Τελευταία και μετά το Ν. 4178/2013 με εγκύκλιο του ΥΠΕΚΑ τέθηκε η ερμηνεία του Νόμου (χωρίς να το αναφέρει ο νόμος ρητά) ότι η αρμόδια ΥΔΟΜ επιλαμβάνεται και σε αυτές τις περιοχές, αν δεν έχουν ενταχθεί οι αυθαίρετες κατασκευές στις διατάξεις του Ν.4178/2013, ανεξάρτητα από τις ενέργειες άλλων συναρμοδίων υπηρεσιών.

**B1.3.** Την άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής (ένστασης) κατά της έκθεσης αυτοψίας ενώπιον του ΣΥΠΟΘΑ (μετά τη συγκρότηση του ΣΥΠΟΘΑ καταργούνται οι επιτροπές κρίσεως ενστάσεων αυθαιρέτων του άρθρου 4 του Π.Δ/τος 267/98) μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας στο αυθαίρετο, από την αρμόδια ΥΔΟΜ, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 1 του Π.Δ/τος 267/98, στις περιπτώσεις βέβαια που η έκθεση αυτοψίας συντάσσεται από υπαλλήλους

της ΥΔΟΜ.

Σύμφωνα με το άρθρο 33 του Ν. 4030/11:

1. Κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης και των πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων των ΥΔΟΜ, που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του παρόντος και της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων, επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής για λόγους νομιμότητας στο αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων της Περιφερειακής Ενότητας.
2. Η προσφυγή ασκείται μέσα σε (30) ημέρες με κατάθεση στο πρωτόκολλο της Υπηρεσίας Δόμησης που κοινοποίησε την πράξη. Για το παραδεκτό της προσφυγής απαιτείται η καταβολή παράβολου 50 ευρώ. Αν η προσφυγή γίνει δεκτή το παράβολο επιστρέφεται. Τα ποσά των παραβόλων αποτελούν έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού. Η προσφυγή ασκείται από κάθε ενδιαφερόμενο και μαζί με αυτήν θα πρέπει να κατατεθούν και αντίγραφα των στοιχείων που αποδεικνύουν τις απόψεις, που υποστηρίζει αυτός που υποβάλλει την προσφυγή και αφορούν τη νομιμότητα του κτίσματος ή την απόφαση εξαίρεσής του από την κατεδάφιση ή την ένταξη του σε κάποιο από τους νόμους 1337/1983, 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 κ.λ.π. Επίσης επιπλέον, δύναται στην προσφυγή να εκτίθενται και επιχειρήματα και στοιχεία σχετικά με την ορθότητα του υπολογισμού των προστίμων ή και γενικότερα σχετικά με την εκτίμηση της αξίας του αυθαιρέτου, που αναφέρονται στην έκθεση αυτοψίας.

Μέχρι το πρόσφατο παρελθόν, δηλαδή πριν καταργηθούν οι επιτροπές κρίσεως των ενστάσεων των αυθαιρέτων κατασκευών και αντικατασταθούν από το ΣΥΠΟΘΑ, η διαδικασία ήταν λιγότερο χρονοβόρα. Με την κατάθεση της ενστάσεως σημειωνόταν στο σώμα της ενστάσεως αμέσως η ημερομηνία και ώρα εκδίκασής της. Ο ενδιαφερόμενος ελάμβανε ενυπογράφως γνώση επί της ενστάσεως, για την εν λόγω ημερομηνία. Επίσης η απόφαση της αρμόδιας επιτροπής που εκδίκαζε την ένσταση αναγραφόταν επί της ενστάσεως και ο ενδιαφερόμενος ελάμβανε γνώση επί τόπου, υπογράφοντας κάτω από την απόφαση της επιτροπής. Σε περίπτωση που αρνιόταν να υπογράψει ο νόμος προέβλεπε να γίνεται σχετική μνεία στην ένσταση (ότι αρνήθηκε να υπογράψει) και να συνοδεύεται αυτή η σημείωση από την υπογραφή του προέδρου της επιτροπής. Οι επιτροπές αυτές που προβλέπονταν από τις διατάξεις του Π.Δ/τος 267/98 λει-

τουργούσαν σε κάθε πολεοδομική υπηρεσία σε εβδομαδιαία βάση και ασχολούνταν αποκλειστικά με τις ενστάσεις των αυθαιρέτων κατασκευών. Στις επιτροπές αυτές συμμετείχε εκτός από υπαλλήλους των πολεοδομικών υπηρεσιών και εκπρόσωπος της ΤΕΔΚΝΑ (εκπρόσωπος δήμων ή κοινοτήτων). Οι επιτροπές αυτές εξέταζαν κάθε εβδομάδα μεγάλο αριθμό ενστάσεων. Με την αντικατάσταση των επιτροπών από τα ΣΥΠΟΘΑ έχει σήμερα δημιουργηθεί σοβαρό πρόβλημα, διότι τα ΣΥΠΟΘΑ έχουν, όπως προαναφέρθηκε και πολλές άλλες αρμοδιότητες όπως π.χ την κρίση προσφυγών κατά πράξεων ή παραλείψεων των ΥΔΟΜ, προσφυγών αμφισβητήσεων δηλώσεων υπαγωγής στο Ν.4178/2013 κ.λ.π. Το πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί είναι δισεπίλυτο διότι τα ΣΥΠΟΘΑ έχουν να κρίνουν υποθέσεις πολλών πολεοδομικών υπηρεσιών που εμπίπτουν στη χωρική τους αρμοδιότητα. Έτσι έχουν ήδη προκύψει τεράστιες καθυστερήσεις και διαμαρτυρίες και η πολιτεία μέχρι σήμερα δεν μπορεί να βρει τη λύση του προβλήματος αφού λειτουργεί και αποφασίζει στα πλαίσια της λογικής αποδυνάμωσης των πολεοδομικών υπηρεσιών και αφαίρεσης των αρμοδιοτήτων, ισχυριζόμενη ότι με αυτό τον τρόπο καταπολεμάει την διαφθορά. Συνεπώς και η Πολιτεία δεν θέλει να αναθέσει και πάλι την κρίση των ενστάσεων στις κατά τόπους πολεοδομικές υπηρεσίες αλλά και ακόμη κι αν ήθελε οι ΥΔΟΜ με την αποδιοργάνωση που παρουσιάζουν σήμερα δεν θα ήταν δυνατόν να ανταπεξέλθουν σε αυτό το έργο. Η αποδιοργάνωση που αναφέραμε οφείλεται στις συνταξιοδοτήσεις των παλαιών εμπείρων υπαλλήλων και στην μη αντικατάστασή τους. Αργά ή γρήγορα οι πολεοδομικές υπηρεσίες δεν θα μπορούν να εκτελέσουν το έργο τους. Ήδη έχουμε συλλέξει πληροφορίες ότι όσον αφορά τον τομέα των αυθαιρέτων μπορούν να διεκπεραιώσουν μόνο τις Εισαγγελικές παραγγελίες, τις σοβαρές καταγγελίες που προέρχονται από την Αρχαιολογική Υπηρεσία και τους Επιθεωρητές Περιβάλλοντος, ή τις υποθέσεις που έχει επιληφθεί ο Επιθεωρητής Δημόσιας Διοίκησης.

Όπως προαναφέραμε οι προσφυγές κατατίθενται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και διαβιβάζονται στο ΣΥΠΟΘΑ με σχετική εισήγηση και στοιχεία εκ του τηρουμένου φακέλου (δηλαδή την καταγγελία που προκάλεσε την έκθεση αυτοψίας, την έκθεση αυτοψίας, την ένσταση και κάθε άλλο στοιχείο που υπάρχει στο φάκελο και πρέπει να συνεκτιμηθεί από το Συμβούλιο). Κατά την εκδίκαση καλείται να παραστεί ο προσφεύγων με πρόσκληση που του επιδίδεται τουλάχιστον 10 ημέρες πριν τη συνεδρίαση. Η απόφαση λαμβάνεται αφού αποχωρήσει ο προσφεύγων. Η απόφαση επί της προσφυγής εκδίδεται μέσα σε προθεσμία δύο μηνών.

Εξυπακούεται ότι ο πολίτης μετά την απόρριψη της προσφυγής

του(παλαιότερα της ενστάσεως) έχει το δικαίωμα να προσφύγει στα Διοικητικά Δικαστήρια και με αίτηση ακυρώσεως να στραφεί κατά του κύρους της απορριπτικής απόφασης του ΣΥΠΟΘΑ (παλαιότερα της επιτροπής). Επίσης στα πλαίσια της αιτήσεως ακυρώσεως μπορεί να αιτηθεί και την αναστολή εκτελέσεως της απόφασης. Προκειμένου να εκδικαστεί η υπόθεση από το αρμόδιο Διοικητικό Δικαστήριο ειδοποιείται η αρμόδια ΥΔΟΜ και το ΣΥΠΟΘΑ να αποστείλουν τον πλήρη φάκελο της υπόθεσης μαζί με ιστορικό και απόψεις, σε εύλογο χρόνο πριν την ορισθείσα δικάσιμο. Σε περίπτωση που η αίτηση ακυρώσεως του ενδιαφερομένου ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου απορριφθεί, αυτός έχει περαιτέρω το δικαίωμα να προσφύγει ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας. Ένα βασικό και σύνηθες επιχείρημα κατά του κύρους των αποφάσεων των επιτροπών ή ΣΥΠΟΘΑ είναι η έλλειψη αιτιολογίας. Εκ των ανωτέρω γίνεται αντιληπτό πόσο χρονοβόρο είναι όλο το σύστημα μέχρι να φτάσουμε σε τελεσιδικία των υποθέσεων. Είναι δε γνωστός ο φόρτος εργασίας των Δικαστηρίων και από τα στοιχεία που συλλέξαμε, από την κατάθεση αιτήσεως ακυρώσεως ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων μέχρι την έκδοση απόφασης απαιτείται χρόνος περίπου 2-3 ετών.

## **B2. ΠΡΟΣΤΙΜΑ**

Αν η προσφυγή γίνει δεκτή, η έκθεση αυτοψίας ακυρώνεται αυτόματα και δεν παράγει πλέον αποτελέσματα. Αν όμως απορριφθεί ή εάν δεν ασκηθεί καθόλου προσφυγή, τότε η αρμόδια ΥΔΟΜ αποστέλλει μέσα σε προθεσμία (15) ημερών τα πρόστιμα προς βεβαίωση και είσπραξη στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Αντίγραφο των ανωτέρω χρηματικών καταλόγων των αναλογούντων προστίμων αποστέλλεται στο πρόεδρο του ΣΥΠΟΘΑ, προς ενημέρωση. Οι χρηματικοί κατάλογοι περιλαμβάνουν το πρόστιμο ανέγερσης και το πρόστιμο διατήρησης από την διαπίστωση του αυθαιρέτου(ή την κατασκευή του, αν υπάρχουν διαθέσιμα αποδεικτικά στοιχεία) μέχρι την ημέρα σύνταξής τους.

Η αποστολή των χρηματικών καταλόγων στην αρμόδια Δ.Ο.Υ δεν σημαίνει ότι η υπόθεση τελείωσε και ότι το Κράτος θα εισπράξει αμέσως τα αντίστοιχα ποσά. Ο πολίτης στο όνομα του οποίου συντάχθηκαν οι χρηματικοί κατάλογοι μπορεί να προσφύγει στο Διοικητικό Πρωτοδικείο και να διεκδικήσει την μερική ή ολική ακύρωση αυτών.



### **B3. ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ**

**B3.1.** Απορριφθείσης της προσφυγής (παλαιότερα ενστάσεως) το αυθαίρετο σύμφωνα με το νόμο, κατεδαφίζεται μέσα σε (10) ημέρες από την έκδοση της απόφασης, είτε από τον κύριο του αυθαιρέτου, είτε από την αρμόδια πολεοδομική αρχή.

Για την εφαρμογή αυτής της διατάξεως οι πολεοδομικές υπηρεσίες προχωρούσαν στην σύνταξη πινάκων των αυθαιρέτων κατασκευών που είχαν τελεσιδικήσει και τις διαβίβαζαν παλαιότερα στο αρμόδιο Νομαρχιακό Συμβούλιο για να αποφασίσει ποια αυθαίρετα θα κατεδαφιστούν ανάλογα με την προτεραιότητα και την προκληθείσα επιβάρυνση του περιβάλλοντος, αλλά συνεκτιμώντας πάντα και τις υπάρχουσες περιορισμένες πιστώσεις. Μετά τον νόμο 3852/2010, «Καλλικράτη», και την κατάργηση των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, την απόφαση για τις κατεδαφίσεις τις εκδίδει η Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Σε κάθε περίπτωση όπως η πληρωμή των προστίμων αλλά ακόμη περισσότερο και η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών είναι δύσκολες υποθέσεις και περνάει πολύ μεγάλος χρόνος για να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες.

Παλαιότερα όπως προαναφέραμε αποφάσιζε το Νομαρχιακό Συμβούλιο για την κατεδάφιση των αυθαιρέτων, μετά υπέγραφε ο Νομάρχης την απόφαση κατεδάφισης και η Νομαρχία παρείχε τα μηχανήματα της κατεδάφισης η δε πολεοδομία όριζε την ημερομηνία κατεδάφισης και διέθετε τον μηχανικό, τον επιβλέποντα της κατεδαφίσεως. Όμως και πάλι ο ενδιαφερόμενος πολίτης είχε το δικαίωμα να προσφύγει κατά των ανωτέρω Διοικητικών πράξεων ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων και να προκύψουν και νέες καθυστερήσεις ακόμη 2-3 ετών μέχρι να τελεσιδικήσει η υπόθεση και να εκτελεστεί η κατεδάφιση και με όλες τις δυσκολίες που προκύπτουν επί τόπου, δηλαδή αν επαρκούν για την κατεδάφιση τα διαθέσιμα μηχανήματα, αν είναι εφικτό να απομακρυνθούν οι ένοικοι και η οικοσκευή τους και να αντιμετωπιστούν και σωρεία άλλων προβλημάτων που προκύπτουν κάθε φορά, διότι είναι γνωστό το συναισθηματικό δέσιμο που έχει ο Έλληνας με την κατοικία του, που με τόσες θυσίες και κόπους έκτισε.

Μετά την κατεδάφιση που πάντα γίνεται παρουσία Εισαγγελικού Λειτουργού και ισχυρής Αστυνομικής δύναμης, υπογράφεται από όλους το πρακτικό κατεδάφισης που συντάσσει επί τόπου ο εκπρόσωπος της πολεοδομικής υπηρεσίας. Τα έξοδα της κατεδάφισης, σύμφωνα με το Νόμο, καταλογίζονται στον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου με χρηματικό κατάλογο που αποστέλλεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.



Σήμερα που αποφασίζει για την κατεδάφιση ο Γενικός Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης εφαρμόζεται παρόμοια διαδικασία, όμως η ημερομηνία της κατεδάφισης καθορίζεται απευθείας με την απόφαση και τα μέσα της κατεδάφισης, αν δεν υπάρχουν διαθέσιμα από πλευράς της Περιφέρειας, ζητείται να τα παρέχει ο Δήμος στα Διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το αυθαίρετο κτίσμα. Ο Δήμος ορίζει επιβλέποντα της κατεδάφισης από τις τεχνικές του υπηρεσίες και στην κατεδάφιση παρίσταται εκπρόσωπος της πολεοδομίας, για να υποδείξει το προς κατεδάφιση αυθαίρετο, καθώς και εκπρόσωπος της Περιφέρειας για την παρακολούθηση της όλης διαδικασίας.



*Η ώρα της κατεδάφισης*



*Στιγμιότυπα από προετοιμασία κατεδάφισης αυθαιρέτου*

**B3.2.** Από το άρθρο 5 του Π.Δ/τος 267/1998 προβλέπεται η άμεση κατεδάφιση των αυθαιρέτων που εντοπίζονται την ώρα που κατασκευάζονται (αυτόφωρη διαδικασία). Στην περίπτωση αυτή δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 1, 4 και 6 του Π.Δ/τος, αλλά τα αυθαίρετα κατεδαφίζονται αμέσως από τα συνεργεία του άρθρου 6 παρ. 1, χωρίς καμία άλλη διατύπωση.

Στην έννοια του αυτόφωρου υπάγεται η περίπτωση εντοπισμού εκτελέσεως οικοδομικών εργασιών είτε από υπάλληλο της αρμόδιας πολεοδομίας, είτε από Αστυνομικό όργανο, ανεξάρτητα αν είναι ή όχι παρών στην αυτοψία ο ιδιοκτήτης, καθώς και η περίπτωση που η εκτέλεση αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών εντοπίζεται από Αστυνομικό όργανο που ειδοποιεί την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία με σήμα, μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από την ημερομηνία εντοπισμού.

Η αυτόφωρη κατεδάφιση γίνεται το αργότερο μέσα σε είκοσι ημέρες από την ημερομηνία εντοπισμού, και συντάσσεται το πρακτικό κατεδάφισης, που στην περίπτωση αυτή περιλαμβάνει τα στοιχεία της θέσης του αυθαιρέτου που προβλέπεται για την έκθεση της παρ. 2 του άρθρου 1 του Π.Δ/τος 267/1998. Εάν δεν κατεδαφιστούν εντός είκοσι ημερών από την ημερομηνία εντοπισμού τα επ' αυτοφώρω αυθαίρετα, τότε και γι αυτά εφαρμόζονται οι διατάξεις των λοιπών γνωστών άρθρων (σύνταξη έκθεσης αυτοψίας κ.λ.π).

Προφανώς η διαδικασία αυτή δεν είναι εύκολο να εφαρμοστεί περιστασιακά, αλλά θα μπορούσε να εφαρμοστεί με συστηματική οργάνωση.

Έχουμε την άποψη ότι το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι η αναγκαιότητα της οργάνωσης των συνεργειών κατεδάφισης που πρέπει να είναι σε ετοιμότητα σε όλη την χώρα ανά πάσα στιγμή, πλην όμως αυτή η οργάνωση απαιτεί την διάθεση μεγάλων πιστώσεων.

#### **B4. ΠΟΙΝΙΚΗ ΔΙΩΞΗ ΥΠΕΥΘΥΝΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ**

Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 8 και 9 του Ν. 1337/1983, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 4 του Ν. 3212/2003 (που είχε ανασταλεί αρχικά και εφαρμόζεται από 1-10-2005 αφού δεν συμπεριλαμβάνεται στις καταργούμενες διατάξεις, με το άρθρο 22 του Ν. 3399/05 ΦΕΚ 255<sup>Α</sup>), προβλέπονται ποινές για τους ιδιοκτήτες και εντολείς αυθαιρέτων κατασκευών, τους εργολάβους και τους μηχανικούς, συμβολαιογράφους κ.λ.π. ως εξής:

- ✓ Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς και οι εργολάβοι κατασκευής τους τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξη(6) μηνών και με χρηματική ποινή από πέντε χιλιάδες (5000) ευρώ μέχρι πενήντα χιλιάδες (50000) ευρώ ανάλογα με την αξία του αυθαιρέτου έργου και το βαθμό υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος.
- ✓ Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι μηχανικοί που εκπόνησαν τις μελέτες ή έχουν την επίβλεψη του έργου, αν διαπιστωθεί ότι οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού και του διαγράμματος κάλυψης ή αν διαπιστωθεί ότι οι εργασίες δόμησης δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία.
- ✓ Αν η πιο πάνω πράξη έχει γίνει από αμέλεια, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης μέχρι ένα έτος και χρηματική ποινή από 2000 μέχρι 10000 ευρώ.
- ✓ Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση αυτής, στα ρέματα, στους βιότοπους, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, στους αρχαιολογικούς χώρους και σε δάση και αναδασωτές εκτάσεις τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον δύο ετών και χρηματική ποινή από 10000 μέχρι 100000 ευρώ.

- ✓ Μετατροπή της ποινής φυλάκισης σε χρηματική και αναστολή της εκτέλεσής της δεν επιτρέπεται. Η άσκηση έφεσης δεν αναστέλλει την εκτέλεσή της.

Αφού η διαδικασία χαρακτηρισμού των αυθαιρέτων κατασκευών γίνεται από τις πολεοδομικές υπηρεσίες, αυτές είναι και οι αρμόδιες για την πλήρη και σαφή ενημέρωση των Δικαστικών Αρχών ως προς το είδος και το μέγεθος της αυθαιρεσίας.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέξαμε οι πολεοδομικές υπηρεσίες στο παρελθόν ενημέρωναν εγγράφως την Εισαγγελία για την αυθαίρετη κατασκευή και τα στοιχεία του ιδιοκτήτη της, για την άσκηση ποινικής δίωξης, όταν ολοκληρωνόταν η διαδικασία χαρακτηρισμού του αυθαίρετου, δηλαδή μετά την απόρριψη από την αρμόδια επιτροπή, της ενστάσεως που είχε υποβληθεί κατά του κύρους της εκθέσεως αυτοψίας. Με αυτό τον τρόπο, που είναι και ο σωστός, δημιουργούνταν και προέκυπταν μεγάλες καθυστερήσεις, διότι οι ιδιοκτήτες ζητούσαν αναβολές για διάφορους λόγους ενώπιον της επιτροπής, μετά την απόρριψη της ενστάσεως, υπέβαλαν και αίτηση θεραπείας με οποιαδήποτε πρόσθετα στοιχεία και η υπόθεση παραπεμπόταν και πάλι στην επιτροπή και πολλές φορές όταν τελεσιδικούσε η υπόθεση, είχε παραγραφεί το ποινικό μέρος. Επίσης κάθε χρόνο σε κάθε πολεοδομική υπηρεσία (και ειδικά σε αυτές με μεγάλη χωρική αρμοδιότητα) δημιουργούνταν και περίπου 250 - 300 νέοι φάκελοι αυθαιρέτων, με αποτέλεσμα να είναι εξαιρετικά δύσκολο ταυτόχρονα με την τρέχουσα εργασία, να παρακολουθήσουν οι υπάλληλοι τις ποινικές δίωξεις που έπρεπε να γίνουν. Ενημερωθήκαμε ότι, αφού ασκήθηκε δίωξη για παράβαση καθήκοντος σε υπαλλήλους, εξ αιτίας των περιπτώσεων παραγραφής αδικημάτων σχετικών με αυθαίρετες κατασκευές, μερικές πολεοδομίες υιοθέτησαν διαφορετική διοικητική πρακτική η οποία μπορούμε να πούμε ότι αν και όχι απόλυτα σωστή, έλυσε το πρόβλημα. Συγκεκριμένα μερικές πολεοδομίες όπως προαναφέραμε κοινοποιούν την έκθεση αυτοψίας απευθείας στην Εισαγγελία από την σύνταξή της και χωρίς να έχει τελεσιδικήσει. Δηλαδή ενημερώνουν αμέσως την Εισαγγελία για την διαπιστωθείσα αυθαίρετη κατασκευή. Στην πορεία αν υποβληθεί ένσταση και γίνει δεκτή τότε ενημερώνεται η Εισαγγελία για την εξέλιξη αυτή.

Πράγματι το πρόβλημα θα ήταν πολύ μεγάλο σήμερα με την λειτουργία των ΣΥΠΟΘΑ που έχουμε πληροφορηθεί ότι λόγω του φόρτου, εκδικάζει τις προσφυγές κατά εκθέσεων αυτοψίας ακόμη και ένα έως δύο χρόνια μετά την σύνταξη της έκθεσης. Δεν είναι βέβαια δυνατόν να αποστέλλεται η υπόθεση στην Εισαγγελία για άσκηση ποινικής δίωξης στα όρια της παραγραφής, διότι απαιτείται ικανός χρόνος και για την προκαταρκτική



εξέταση που προηγείται της ποινικής δίωξης.

Εδώ πρέπει να επισημανθεί ότι μετά την άσκηση της ποινικής δίωξης κατά την δικάσιμο καλείται στο Δικαστήριο να καταθέσει ως μάρτυρας και ο υπάλληλος που συνέταξε την έκθεση αυτοψίας. Είναι προφανές και γνωστό ότι η κάθε υπόθεση στα Δικαστήρια αναβάλλεται για διάφορους λόγους δύο και τρεις φορές με αποτέλεσμα οι υπάλληλοι από τις συνεχείς απουσίες να μην είναι σε θέση να ασκήσουν τα καθήκοντά τους στις υπηρεσίες τους, να υποβάλλονται σε μεγάλη ταλαιπωρία και έξοδα και σαν φυσικό επακόλουθο να μην εξυπηρετούνται οι πολίτες. Αυτά τα προβλήματα δημιουργούνται διότι οι μετέχοντες στα Δικαστήρια Δικαστές δεν έχουν τις ιδιαίτερες τεχνικές γνώσεις που χρειάζονται για να ερμηνεύσουν τις εκθέσεις αυτοψίας των μηχανικών και επομένως τους χρειάζονται κατά την δικάσιμο ως μάρτυρες, για τις απαραίτητες διευκρινήσεις και επεξηγήσεις. Στατιστικά μέχρι σήμερα απαιτείτο η παρουσία του αρμοδίου υπαλλήλου στα Δικαστήρια κατά μέσο όρο τρεις φορές για κάθε υπόθεση. Πρέπει βέβαια να συνεκτιμηθεί ότι οι υπάλληλοι καλούνται επιπλέον και να καταθέσουν ως μάρτυρες στα πλαίσια προκαταρκτικών εξετάσεων για υποθέσεις αυθαιρέτων, ενώπιον των κατά τόπους Πταισματοδικών, μετά από Εισαγγελικές παραγγελίες.

Η πρόταση που θα μπορούσε να γίνει σε αυτές τις περιπτώσεις είναι, οι υποθέσεις που αφορούν σε τεχνικά θέματα αρμοδιότητας μηχανικού και καταλήγουν στα Δικαστήρια, να εξετάζονται από συνθέσεις Δικαστηρίων πιο εξειδικευμένες σε αυτά (θέματα πολεοδομικής νομοθεσίας, οικοδομικών κατασκευών, δημοσίων έργων κ.λ.π).

## **B5. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

Στις κυρώσεις των αυθαιρέτων κατασκευών πρέπει να αναφέρουμε και δύο ακόμη βασικά στοιχεία που προβλέπει η υφιστάμενη νομοθεσία. Αυτά είναι:

**B5.1.** Η απαγόρευση μεταβίβασης ή και σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που προβλέπεται, επικαιροποιημένη, από το πρώτο κίολας άρθρο του Ν. 4178/2013.

**B5.2.** Η απαγόρευση σύνδεσης των αυθαιρέτων με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

### ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Οι αυθαίρετες κατασκευές είναι διεσπαρμένες σε όλη την επικράτεια, όμως θα προσπαθήσουμε να προσεγγίσουμε ορισμένες βασικές περιπτώσεις.

#### Γ1. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Τα αυθαίρετα στις εντός σχεδίου περιοχές διακρίνονται σε δύο κατηγορίες:

**Γ1.1** Σε τελείως αυθαίρετα, δηλαδή στερούμενα κάθε οικοδομικής άδειας. Αυτά τείνουν τα τελευταία χρόνια να εκλείψουν επειδή ο έλεγχος μέσα στις πόλεις είναι ευχερέστερος για όλους τους ελεγκτικούς μηχανισμούς. Δηλαδή, για να βάζουμε τα πράγματα στη πραγματική τους διάσταση, είναι πια δύσκολο να κατασκευαστούν τέτοια αυθαίρετα, λόγω της πυκνής δόμησης και της γειτονίας και συνήθως γίνεται αντιληπτό άμεσα από τους όμορους ιδιοκτήτες ότι κάτι δεν πάει καλά και αυτοί ειδοποιούν είτε την Αστυνομία είτε καταγγέλλουν στην πολεοδομία και ακολουθεί έλεγχος. Συνήθως τα αυθαίρετα μέσα στον πολεοδομικό ιστό της πόλης έχουν κατασκευαστεί πριν την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως και μετά την ένταξη οι ιδιοκτήτες τους, κάποια στιγμή, αποφασίζουν να τα νομιμοποιήσουν, συνήθως όταν πρέπει να τα μεταβιβάσουν, ή όταν τους ανακαλύψουν οι Αρχές.

**Γ1.2** Στις εντός σχεδίου περιοχές συνήθως οι αυθαίρετες κατασκευές συνίστανται σε υπερβάσεις των οικοδομικών αδειών των κτιρίων. Δηλαδή με τη μανία που διακρίνει τον Έλληνα στο να μεγαλώσει με κάθε θυσία την κατοικία του και να φτιάξει κάτι καλύτερο από τους γείτονές του, ή τους συγγενείς του, ή να μπορέσει να βολέψει όλα τα μέλη της σημερινής του οικογένειας ή ακόμη και τα εγγόνια του μελλοντικά, μεγαλώνει το κτίριο του εις βάρος των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου. Μεγαλώνει το υπόγειο, το υπερυψώνει σε σχέση με τη στάθμη του εδάφους και

το μετατρέπει σε κατοικία, κατασκευάζει μπαλκόνια μεγαλύτερα των προβλεπόμενων ή ακόμη προσθέτει εκεί που δεν προβλέπονται, κλείνει ημιυπαίθριους χώρους και τους μετατρέπει σε κρεβατοκάμαρες ή μεγαλώνει το σαλόνι του, κατασκευάζει στέγη ψηλότερη από την προβλεπόμενη στην άδεια του και δημιουργεί χώρο σοφίτας συνήθως συνδεδεμένο με εσωτερική σκάλα με τον υποκείμενο όροφο. Αυτές είναι μερικές συνήθεις παραβάσεις εντός σχεδίου. Άλλες περιπτώσεις που μέχρι σήμερα βλέπαμε πολύ συχνά ήταν η μετατροπή κλειστού χώρου στάθμευσης σε κατοικία ή άλλη χρήση, το κλείσιμο μέρους ή του συνόλου της προβλεπόμενης από τα σχέδια pilotis, το κλείσιμο του φωταγωγού, η επέκταση της απόληξης κλιμακοστασίου και η δημιουργία προσθέτου διαμερίσματος, ή ακόμη και η κατασκευή ενός επί πλέον ορόφου.

## **Γ2. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

Οι εκτός σχεδίου περιοχές λόγω της δυσκολίας παρεμβάσεως των ελεγκτικών μηχανισμών βρίθουν αυθαιρέτων κατασκευών. Ας προσπαθήσουμε να προσεγγίσουμε το πρόβλημα στις εκτός σχεδίου περιοχές:

**Γ2.1** Οι περιοχές εκτός σχεδίου όπως είναι γνωστό, συνήθως, έχουν αγροτικούς δρόμους χωρίς ονομασία, είναι περιοχές απομακρυσμένες, ερημικές όπου είναι πρακτικά αδύνατο να γίνει οποιοσδήποτε έλεγχος χωρίς να μεσολαβήσει κάποιος πολίτης που θα ενοχληθεί από την κατασκευή του αυθαίρετου και να το αναφέρει στις Αρχές. Όπως προαναφέραμε κυρίως η αυθαίρετη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές συνδέθηκε με την εξοχική κατοικία του Έλληνα κοντά στις θάλασσες, τα βουνά ή τα χωριά και βέβαια συνήθως αυτή η αρχικά εξοχική κατοικία μετατρέπεται σε μόνιμη όταν ο Έλληνας συνταξιοδοτείται και παραδίδει τα υπόλοιπα περιουσιακά του στοιχεία στα παιδιά του.

**Γ2.2** Τα κτίσματα που περιγράφουμε στις εκτός σχεδίου περιοχές είναι στη συντριπτική τους πλειοψηφία παντελώς αυθαίρετα εξαιρουμένων βέβαια των κτισμάτων που ανεγέρθηκαν κατ' εφαρμογή οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν νομίμως για εκτάσεις άνω των τεσσάρων στρεμμάτων βάσει του Π.Δ/τος του ΦΕΚ 270Δ/1985 ή και των προγενεστέρων αυτού σχετικών διαταγμάτων για την εκτός σχεδίου δόμηση. Συνήθως τα αυθαίρετα κτίσματα εκτός σχεδίου είναι μέχρι διώροφα με υπόγειο. Άλλωστε και στο προαναφερθέν προεδρικό διάταγμα που διέπει την εκτός σχεδίου

δόμηση , προβλέπεται η ανέγερση διωρόφων κατοικιών , καταστημάτων και λοιπών κτιρίων που κατά κανόνα είναι δώροφα. Ως παράδειγμα παραθέτουμε ότι σε αγροτεμάχιο επιφανείας 4.000 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση διωρόφου κατοικίας συνολικής επιφανείας , προσμετρούμενης στο συντελεστή δόμησης , μέχρι 200 τ.μ. ή κτιρίου γραφείων-καταστημάτων συνολικής επιφανείας μέχρι 600 τ.μ.

**Γ2.3** Ιδιαίτερη ανάλυση και αναφορά πρέπει να γίνει στην έξαρση και παγίωση της αυθαίρετης δόμησης που έλαβε χώρα τις προηγούμενες δεκαετίες σε περιοχές όπως η Κερατέα, η Αρτέμιδα (Λούτσα) , το Πόρτο Ράφτη , για την Αττική , αλλά και σε άλλες παραθεριστικές περιοχές της χώρας μας , όπου εφαρμόστηκε η μέθοδος της κατάτμησης μεγάλων εκτάσεων σε μικρά οικοπεδικά τμήματα και η πώλησή τους σε ιδιοκτήτες οι οποίοι με τη σειρά τους ανήγειραν αυθαίρετα κτίσματα κυρίως κατοικίας. Όλη η ανωτέρω μεθοδολογία , όπως προαναφέρθηκε , συνοδεύτηκε από ιδιωτική ρυμοτόμηση χωρίς καμία υποδομή και με σημαντική αρνητική επίπτωση στο άμεσο και πλατύτερο περιβάλλον. Οι αρχικοί μεγαλοοικοπεδούχοι , προκειμένου να έχουν το καλύτερο για αυτούς οικονομικό αποτέλεσμα , κατάτμησαν τις μεγάλες εκτάσεις που είχαν στην κατοχή τους σε όσο το δυνατόν μεγαλύτερο αριθμό μικρών οικοπέδων. Έτσι προέκυψαν σε αυτές τις περιοχές μικροί δρόμοι πλάτους 4-6 μέτρων με μικρά οικόπεδα επιφανείας 200-400 τ.μ. στα οποία κατασκευάζονταν αυθαίρετα κτίσματα καλύψεως περίπου 100 τ.μ. με αποτέλεσμα οι απομένοντες ακάλυπτοι χώροι , μετά την αφαίρεση και των απαραίτητων βοηθητικών χώρων αποθηκών, γκαράζ κ.λ.π , να είναι ελάχιστοι με αρνητικές επιπτώσεις για τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων. Επιπλέον η άναρχη δόμηση των κτισμάτων, χωρίς την εφαρμογή οποιωνδήποτε κανόνων, δημιούργησε θλιβερά αποτελέσματα ως προς την εικόνα των οικισμών, όταν δε έφτανε η ώρα να ενταχθούν οι εν λόγω περιοχές στο σχέδιο πόλεως, οι υφιστάμενοι μικροί δρόμοι δεν ήταν δυνατόν να διαπλατυνθούν επαρκώς διότι τα αυθαίρετα κτίσματα είχαν ήδη κτισθεί σχεδόν στα όρια αυτών (δηλαδή χωρίς πρασιά). Επίσης αρνητικό ήταν το γεγονός ότι τα κτίσματα αυτά βρίσκονταν σε μικρές μεταξύ τους αποστάσεις, αφού δεν τηρούνταν ούτε κανόνες αποστάσεως των κτισμάτων από τα πλάγια και οπίσθια όρια των μικρών οικοπέδων, που ως γνωστόν εξασφαλίζουν τον επαρκή φωτισμό και αερισμό αλλά και την απαραίτητη ελευθέρα θέα.



### Γ3. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

**Γ3.1** Είναι γνωστό ότι σε δημόσιες δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις απαγορεύεται, πλην ελαχίστων εξαιρέσεων, γενικά οποιαδήποτε δόμηση. Έτσι όταν εκδίδεται οποιαδήποτε οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχές προηγείται πάντα η έγκριση του αρμοδίου Δασαρχείου. Με αυτόν τον τρόπο προστατεύονται όχι μόνον οι δασικές εκτάσεις των οποίων τα όρια είναι γνωστά (από παλιές αεροφωτογραφίες) αλλά ακόμη και τυχόν μικρές νησίδες δάσους που μπορεί να βρίσκονται μέσα σε μια μεγάλη αγροτική ιδιοκτησία. Τότε το Δασαρχείο θα απαγορεύσει τη δόμηση στο δασικό τμήμα, η επιφάνεια του δασικού τμήματος δεν θα συνυπολογισθεί στη δομήσιμη επιφάνεια της ευρύτερης ιδιοκτησίας και επιπλέον θα επιβληθεί υποχρεωτική εκ του νόμου απόσταση από το τμήμα αυτό για κάθε υπό ανέγερση κτίσμα. Οι εγκρίσεις των Δασαρχείων εκδίδονται σύμφωνα με την ισχύουσα δασική νομοθεσία και αφού προηγηθεί αυτοψία από τους δασικούς υπαλλήλους. Σε κάθε περίπτωση λαμβάνονται υπόψη οι τίτλοι ιδιοκτησίας και το εκπονηθέν εκ του ιδιώτη μηχανικού τοπογραφικό διάγραμμα με τις σχετικές συντεταγμένες της ιδιοκτησίας αυτής, έτσι ώστε να γίνεται με ακρίβεια ο εντοπισμός της στους δασικούς χάρτες. Είναι ευνόητο, λαμβάνοντας υπόψη γενικότερα τη νοοτροπία του λαού μας, ότι ακόμη και οι δασικές εκτάσεις καταπατήθηκαν και οικοδομήθηκαν. Αυτό έγινε με 2 τρόπους :

- A) Με την καταπάτηση, αποψίλωση και οικειοποίηση τμήματος δασικής εκτάσεως.
- B) Με τη σταδιακή επέκταση των ορίων αγροτικής ιδιοκτησίας εις βάρος όμορης δασικής.

Στις ανωτέρω καταπατηθείσες δασικές εκτάσεις, μετά την αποψίλωση και την οικειοποίηση, προφανώς και έπονται κατά τα γνωστά η περιτοίχιση ή περίφραξη με συρματόπλεγμα, οι εδαφολογικές διαμορφώσεις (επίχωση και διάστρωση) και φυσικά η ανέγερση αυθαιρέτων κατασκευών .

Οι Δημόσιες δασικές εκτάσεις αποτελούν κοινόχρηστα πράγματα που ελέγχονται προστατεύονται και διαχειρίζονται από το Ελληνικό Δημόσιο και η αρμόδια υπηρεσία, το δασαρχείο, σύμφωνα με τον ισχύοντα δασικό νόμο έχει αρμοδιότητα για την σύνταξη πρωτοκόλλων κατεδάφισης και την επιβολή των λοιπών κυρώσεων (σχετικό το άρθρο 71 του Ν. 998/79-ΦΕΚ289Α για την προστασία των δασών). Για αυθαίρετα μέσα στα δάση η Δασική Αρχή διατάσσει τον υπόχρεο να κατεδαφίσει την αυθαίρετη κατασκευή και σε περίπτωση άρνησης αυτού εκτελεί την κατεδάφιση χωρίς

καμία άλλη διατύπωση. Επισημαίνεται ότι στις Δασικές εκτάσεις δεν είναι δυνατή κανενός είδους εξαίρεση από την κατεδάφιση. Οι κατεδαφίσεις σε δάση γίνονται από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση κατόπιν αποφάσεως του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (Πρώην Περιφέρειας ) με τεχνική υποστήριξη που διατίθεται και από την τεχνική υπηρεσία του Δήμου ύστερα από αίτημα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και με την συνδρομή της αρμόδιας Δασικής υπηρεσίας.

Επίσης απαγορεύεται η ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος σε περιοχές που κηρύσσονται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις αναδασωτέες σε περίπτωση πυρκαγιάς.



*Κατοικία μέσα σε .....καταπράσινο περιβάλλον*

**Γ3.2** Με τις τροποποιήσεις που έχουν επέλθει στην ισχύουσα νομοθεσία τα τελευταία χρόνια (Ν. 4014/2011, Ν. 4030/2011 κ.λ.π) αρμόδια υπηρεσία για κάθε κατεδάφιση είναι η Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων (άρθρο 28 του Ν. 4014/2011 και μετέπειτα μετά την κατάργηση του Ν. 4014/2011 το άρθρο 38 του Ν. 4178/2013). Η υπηρεσία αυτή, Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) υπάγεται απευθείας στο Γενικό Επιθεωρητή της Εδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥ-ΕΠ), που έχει συσταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 4,5,6 και 7 του Ν. 2947/2001(Α 228) και του Π.Δ 165/2003 (Α137). Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 38 του Ν. 4178/2013 οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ ασκούνται και σε όλα τα δάση τις δασικές αναδασωτέες και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις καθώς επίσης και σε άλλα ευαίσθητα οικοσυστή-

ματα, στον αιγιαλό – παραλία σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα σε αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει σε προστατευόμενες περιοχές της χώρας σε συνεργασία με το αρμόδιο τμήμα Γ της ΕΥΕΠ.

Ειδικότερα η ΕΥΕΚΑ έχει αρμοδιότητα έχει αρμοδιότητα για :

- A) τον εντοπισμό και τον έλεγχο αυθαιρέτων επεμβάσεων και κατασκευών σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες οι οποίες μεριμνούν για την έκδοση πράξεων απομάκρυνσης των αυθαιρέτων, σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία.
- B) την παρακολούθηση των διαδικασιών καθαίρεσης και κατεδάφισης.
- Γ) την παρακολούθηση και την απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών από τις αρμόδιες υπηρεσίες και για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από τυχόν περιβαλλοντική ζημιά.
- Δ) την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών που ναι μεν εντάχθηκαν στις διατάξεις του νόμου 4178/13 πλην όμως μεταγενέστερα αποδείχθηκε, μέσω ερμηνείας δορυφορικών εικόνων ή αεροφωτογραφιών, ότι εκτελέστηκαν μετά την 28/7/2011 ή αποδείχθηκε ότι υπάγονται στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του ιδίου νόμου.

**Γ3.3** Για το θέμα της επεμβάσεως, του ελέγχου και της καταγραφής των αυθαιρέτων εντός δασικών εκτάσεων έχει προκύψει τα προηγούμενα χρόνια μεγάλη ασάφεια και σύγκρουση αρμοδιοτήτων μεταξύ Κρατικών υπηρεσιών. Βασική αρχή είναι ότι τα δάση, ως υπαγόμενα στη Δημόσια Περιουσία, αποτελούν Εθνικό Κεφάλαιο, που πρέπει να προστατεύεται από τα αρμόδια όργανα της Πολιτείας. Τουλάχιστον από την ίδρυση των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων και μετά (νόμος 2218/94) οι αιρετές Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις εξαιρούντο από τη διαχείριση θεμάτων που αφορούν τη Δημόσια Περιουσία. Συνεπώς είχε επικρατήσει η πεποίθηση, και υπήρξαν και σχετικές νομικές γνωμοδοτήσεις αλλά και δικαστικές αποφάσεις, ότι για τις αυθαίρετες κατασκευές εντός δασικών εκτάσεων αρμόδια υπηρεσία για να ελέγξει, να διαπιστώσει και να κατεδαφίσει ήταν η Δασική Υπηρεσία (παρατίθενται σχετικά έγγραφα και δικαστική απόφαση).

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 275 / 1999

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ  
Συνεδρίαση 14-5-1999

Σύνθεση :

Πρόεδρος : Αριστομένης Κομισσόπουλος, Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Αντιπρόεδροι : Ρ. Αντωνικόπουλος, Ε. Βολάνης.

Νομικοί Σύμβουλοι : Αν. Σοφός, Χρ. Παπαχρήστου, Θεμ. Αμπλιανίτης, Χριστ. Φραγκούλης, Νικ. Γεράσιμος, Κων. Βολτής, Χρ. Τσκούρας, Σπ. Σκουτέρης, Πασχ. Κισσούδης, Δημ. Λάκκας, Ηλ. Παπαδόπουλος, Γρηγ. Κρόμπας, Αλέξ. Τζεφεράκος, Κων. Μπακάλης, Θεόδ. Ρεντζεπέρης, Εμμ. Λουδάρος, Νίκ. Κασιμίτσας, Ιω. Πετρόπουλος, Γεώρ. Καπράνης, Νικ. Μαυρίκας, Χαρ. Παλαιολόγου, Βλασ. Ασημακόπουλος, Δημ. Παπαγεωργάκοπουλος, Ιω. Μάσβουλας, Σπυρ. Δελλαπόρτας, Σωτ. Παπαγεωργακόπουλος, Δημ. Αναστασόπουλος, Κρίτων Μανωλής, Βλάσιος Βούκαλης, Βασ. Καντόλαιμος, Κωνίνος Καποτάς, Φώτ. Τάτσος

Πάρεδρος (γνώμη χωρίς ψήφο) : Ηλ. Δροσογιάννης.

Εισηγητές : Κ. Μπακάλης, Νομικός Σύμβουλος και Ηλ. Δροσογιάννης, Πάρεδρος.

Αριθμ. Ερωτήματος : 387/2-1999 της Γενικής Δ/σης Περιφέρειας, Δ/σης Δασών και Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Απτικής.

Περίληψη ερωτήματος : α) Εάν περιλαμβάνεται μεταξύ των αρμοδιοτήτων που μεταβιβάσθηκαν στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση, με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 2218/1994, η προβλεπόμενη από την παρ. 2 του άρθρου 114 του Ν. 1892/1990 αρμοδιότητα προς κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων εντός δασικών εκτάσεων, από τις Τεχνικές Υπηρεσίες της Νομαρχίας, κατόπιν αποφάσεως του οικείου Νομάρχη, ενεργούντος κατά δεσμία αρμοδιότητα, κατόπιν της διαπιστώσεως από τις δασικές υπηρεσίες του δασικού χαρακτήρα της εκτάσεως, εντός της οποίας έχει ανεγερθεί η αυθαιρέτη κατασκευή και β) Εάν περιλαμβάνεται στις τοπικές υποθέσεις, οι οποίες περιήλθαν στη Ν.Α., η αρμοδιότητα υλοποίησης της κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών εντός δασικών εκτάσεων, η οποία κατά την παράγρ. 2 του άρθρου 114 του Ν. 1892/1990 ασκείται από τις Τεχνικές Υπηρεσίες της Νομαρχίας, στην περίπτωση κατά την οποία ήθελε γίνει δεκτό ότι η αρμοδιότητα έκδοσης της απόφασης κατεδάφισης παρέμεινε στην Αποκεντρωμένη Κρατική Διοίκηση, μετά την ισχύ του Ν. 2218/1994.



Επί του ερωτήματος αυτού, η Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως :

A. I. Σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 24 του ισχύοντος Συντάγματος, «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και γενικά των δασικών εκτάσεων. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δημοσίων δασμών και δημοσίων δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον».

Ομοίως, δια του άρθρου 117 παρ. 3 του Συντάγματος ορίζεται ότι : «Δημόσια ή ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις που καταστράφηκαν ή καταστρέφονται από πυρκαγιά ή που με άλλο τρόπο αποψιλώθηκαν ή αποψιλώνονται, δεν αποβάλλουν για το λόγο αυτό το χαρακτήρα που είχαν πριν καταστραφούν, κηρύσσονται υποχρεωτικά ανοδασωτές και αποκλείεται να διατεθούν για άλλο προορισμό».

II. 1 Προς υλοποίηση των ανωτέρω συνταγματικών επιταγών εκδόθηκε ο Ν.998/1979 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας», ο οποίος στο άρθρο 71 παρ. 1 και 2 διέλαβε τα ακόλουθα: «1. Όσες, εντός δάσους ή δασικής εκτάσεως, άνευ δικαιώματος ή καθ' υπέρβαση των υπό του παρόντος νόμου προβλεπόμενων εξαιρέσεων ανεγείρει οιοδήποτε κτίσμα ή πραγματοποιεί οιασδήποτε φύσεως εγκατάστασιν τιμωρείται δια φυλακίσεως τουλάχιστον τριών μηνών. 2. Κατά των παραβατών της προηγουμένης παραγράφου επιβάλλεται υποχρεωτικώς δήμευσις των προϊόντων των ως άνω αξιοποιήτων πράξεων, ως και των αντικειμένων, τα οποία εχρησίμευσαν ή ήσαν προωρισμένα προς τέλεσιν αυτών. Η δασική αρχή διατάσσει και, εν αρνήσει του υποχρέου, εκτελεί άνευ ετέρας διατυπώσεως την κατεδάφισιν των κτισμάτων ».

Κατά συνέπεια, το διοικητικό μέτρο της κατεδάφισεως των εντός δασών ή δασικών εκτάσεων παρανόμως ανεγερθέντων κτισμάτων, επιβάλλεται

αμέσως και υποχρεωτικώς, όμα τη διαπιστώσει της παραβάσεως από τη Δασική Αρχή.

2. Περαιτέρω, δια του άρθρου 38 παρ. 7 εδάφιο πρώτο του Ν. 1845/1989 ορίσθηκε ότι : «Για την προβλεπόμενη από τη διάταξη του άρθρου 71 παρ. 2 του Ν. 998/1979 κατεδάφιση των κτισμάτων, ο προϊστάμενος της τοπικής δασικής υπηρεσίας δικαιούται να προβαίνει στην επίταξη των αναγκαίων για την κατεδάφιση μηχανημάτων μετά των υπηρεσιών των χέριστών τους»

3. Με το νεότερο Ν. 1892/1990 και δη με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 114 αυτού, ειδικότερα δε για τις δασικές εκτάσεις, οι οποίες καταστρέφονται από πυρκαϊά, ορίσθηκε ότι :

«1. Απαγορεύεται η ανέγερση οικοδομών, κτισμάτων και πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εντός δημοσίων ή ιδιωτικών δασών ή δασικών ή αναδασωτέων εκτάσεων, που καταστράφηκαν ή καταστρέφονται από πυρκαϊά, εξαιρέσει των υπό του άρθρου 45 του ν. 998/1979 προβλεπόμενων περιπτώσεων.

Οι παραβάτες τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο ετών και χρηματική ποινή από πεντακόσιες χιλιάδες μέχρι πέντε εκατομμύρια δραχμές.

Μετατροπή ή αναστολή της ποινής δεν επιτρέπεται.

Η έφεση δεν αναστέλλει την εκτέλεση της απόφασης.

2. Ανεγερθείσες ή ανεγειρόμενες οικοδομές, κτίσματα και πάσης φύσεως εγκαταστάσεις στις ανωτέρω εκτάσεις κατεδαφίζονται υποχρεωτικά κατόπιν αποφάσεως του οικείου νομάρχη από την τεχνική υπηρεσία της νομαρχίας με τη συνδρομή της δασικής υπηρεσίας».

4. Με τη διάταξη του άρθρου 45 παράγρ. 1 του Ν. 2145/1993, (ΦΕΚ Α 88/28-5-1993), αντικαταστάθηκαν οι παράγραφοι 3 και 5 του άρθρου 114 του Ν. 1892/1990, στο οποίο προστέθηκε παράγραφος 8 και ορίσθηκαν επί νέας βάσεως η διαδικασία εκδόσεως της αποφάσεως του Νομάρχη περί κατεδαφίσεως, ως και η κατ' αυτής άμυνα του ενδιαφερομένου με την άσκηση προσφυγής, αιτήσεως αναστολής κλπ, εντούτοις δεν αλλοιώθηκε η διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 114 Ν. 1892/1990, με την οποία ορίζεται η αρμοδιότητα για την έκδοση και εν συνεχεία εκτέλεση των αποφάσεων κατεδάφισης.

III. Στο άρθρο 8 παρ. 1 και 2 του Π.Δ. 30/1996 «Κώδικας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης», στο οποίο κωδικοποιήθηκε η μέχρι της εκδόσεως του θεσπισθείσα νομοθεσία για το νέο θεσμό της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ορίσθηκαν τα ακόλουθα:

«1. Η διοίκηση των τοπικών υποθέσεων νομαρχιακού επιπέδου ανήκει στις Ν.Α. Στις Ν.Α. περιέχονται όλες οι σχετικές αρμοδιότητες των Νομαρχών και των νομαρχιακών υπηρεσιών, με εξαίρεση τις αρμοδιότητες σε θέματα δημόσιας περιουσίας και τις αρμοδιότητες :

α) Των Υπουργείων Εθνικής Άμυνας, Εξωτερικών, Οικονομικών και Δικαιοσύνης.

β) Της εποπτείας των ΟΤΑ πρώτου βαθμού του Υπουργείου Εσωτερικών.

γ) Της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας.

δ) Των Συνοριακών Σταθμών Υγειονομικού Κτηνιατρικού Ελέγχου (Σ.Υ.Κ.Ε.) του Υπουργείου Γεωργίας.

2. Οι αρμοδιότητες της προηγούμενης παραγράφου αρχίζουν να ασκούνται από τα όργανα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως των εσωτερικών οργανισμών οργάνωσης και λειτουργίας των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 104 και 115, με εξαίρεση τις αρμοδιότητες των διατάξεων για το «Δημοκρατικό Προγραμματισμό του άρθρου 22 παρ.1 και των άρθρων 70 έως 74 του Ν. 1622/1986 (ΦΕΚ 92 Α'), οι οποίες ασκούνται από τα όργανα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης από την, κατά το άρθρο 115 παρ. 23, έναρξη λειτουργίας των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων »

Τέλος, σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 115 του ίδιου ως άνω Π.Δ/τος :

«1. Ο Οργανισμός Εσωτερικής Υπηρεσίας των Ν.Α. που προβλέπεται στο άρθρο 104 καταρτίζεται μέσα σε προθεσμία δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη λειτουργίας της Ν.Α.

2. Οι υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού δημόσιες πολιτικές υπηρεσίες που συγκροτούν τη Νομαρχία, καθώς και τα επαρχεία και οι διοικητικές τους υπηρεσίες, καταργούνται από την κατά το άρθρο 8 παρ. 2



του νόμου αυτού δημοσίευση των Οργανισμών Εσωτερικής Υπηρεσίας των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, εκτός από:

- α. Τις Υπηρεσίες Στατιστικής του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας,
- β. Τις Υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών και
- γ. Τις Δασικές Υπηρεσίες και τους Συνοριακούς Σταθμούς Υγειονομικού Κτηνιατρικού Ελέγχου του Υπουργείου Γεωργίας».

Β. Από την συνδυασμένη επισκόπηση και ερμηνεία του συνόλου των διατάξεων που προπαρατέθηκαν, συνάγονται τα ακόλουθα:

11. Υπό το κράτος της νομοθεσίας περί του κρατικού (μετακλητού) νομάρχη και κατ' εφαρμογή των συνταγματικών διατάξεων περί προστασίας των δασών, είχε προβλεφθεί η απαγόρευση της ανέγερσης οικοδομών, κτισμάτων και πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εντός δημοσίων ή ιδιωτικών δασών ή δασικών ή αναδασωτέων εκτάσεων, που καταστράφηκαν ή καταστρέφονται από πυρκαϊά, ενώ με την προαναφερθείσα διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 114 του Ν. 1892/1990 είχε ορισθεί ότι τα ανωτέρω κτίσματα κλπ. κατεδαφίζονται υποχρεωτικά κατόπιν απόφασης του οικείου νομάρχη από την τεχνική υπηρεσία της νομαρχίας με τη συνδρομή της δασικής υπηρεσίας. Επρόκειτο, πιο συγκεκριμένα, για τρία στάδια διοικητικής δράσης των νομαρχιακών υπηρεσιών, τα οποία κατέτειναν στην υλοποίηση της νομοθετικής πρόβλεψης. Το πρώτο στάδιο αφορούσε στη διαπίστωση της ανέγερσης παρανόμου κτίσματος ή άλλης εγκατάστασης εντός δάσους ή δασικής έκτασης που κήκε και, όπως είναι φυσικό, γινόταν από την καθ' ύλην αρμόδια δασική υπηρεσία της νομαρχίας. Ακολούθως ο οικείος νομάρχης εξέδιδε την απόφαση κατεδάφισης, υπό την ιδιότητά του, τότε ως προϊστάμενου των δασικών υπηρεσιών του νομού και τέλος η εκτέλεση της απόφασης γινόταν από την τεχνική υπηρεσία της νομαρχίας, της οποίας ιεραρχικώς προϊστάμενος ήταν ομοίως ο νομάρχης.

Παρατηρείται, λοιπόν, ότι η διάταξη εκείνη είχε μια τέτοια λειτουργικότητα, που να προσιδιάζει στο θεσμό και τις αρμοδιότητες της κρατικής νομαρχίας η οποία προεβλέπετο κατά το χρόνο της θέσπισής της.



2. Με το Ν. 2218/1994, όμως, εισήχθη και στην Ελλάδα ο θεσμός της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 102 παρ. 1 του Συντάγματος και με βάση τις διατάξεις των άρθρων 3 και 39 παρ. 1 και 2 του νόμου αυτού, όπως η τελευταία τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 6 του Ν. 2240/1994 και κωδικοποιήθηκαν ως ανωτέρω, οι αρμοδιότητες των Περιφερειακών Δασικών Υπηρεσιών παροκρταούνται υπέρ του Κράτους και ανήκουν στις Περιφέρειες της Χώρας. Δεδομένου, λοιπόν, ότι κατά το προϊσχύον δίκαιο η υπεισέλευση του νομάρχη στην προπεριγραφείσα διαδικασία εγένετο υπό την ιδιότητά του ως προϊστάμενου των δασικών υπηρεσιών της Νομαρχίας, υπό το νυν ισχύον δίκαιο η διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 114 του Ν. 1892/1990 θα πρέπει να θεωρείται ως σιωπηρώς καταργηθείσα και η αρμοδιότητα της διαπίστωσης και έκδοσης της απόφασης κατεδάφισης ανήκει πλέον στον Γ.Γ. της Περιφέρειας, ως προϊστάμενο των Δασικών Υπηρεσιών της Περιφέρειας κατ' άρθρα 5 παρ. 3 και 6 παρ. 7 του Ν. 2503/1997 «Διοίκηση, Οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας, ρύθμιση θεμάτων για την τοπική αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις».

II. Αναφορικά με το ζήτημα της εκτέλεσης της προαναφερόμενης απόφασης, το οποίο αποτελεί το αντικείμενο του δευτέρου σκέλους του ερωτήματος της Υπηρεσίας, στην Ολομέλεια του Ν.Σ.Κ. διατυπώθηκαν δύο γνώμες:

1. α. Κατά την πλειοψηφήσασα γνώμη (Πρόεδρος Αριστ. Κομισσόπουλος, Αντιπρόεδροι: Ρ. Αντωνοκόπουλος, Ε. Βολάνης και Νομικοί Σύμβουλοι Αν. Σοφός, Χρ. Παπαχρήστου, Χριστ. Φραγκούλης, Νικ. Γεράσιμος, Κων. Βολτής, Σπ. Σκουτέρης, Πασχ. Κισσούδης, Δημ. Λάκκας, Ηλ. Παπαδόπουλος, Γρηγ. Κρόμπας, Αλέξ. Τζεφεράκος, Κων. Μπακάλης, Θεόδ. Ρεντζεπέρης, Ιω. Πετρόπουλος, Γεώρ. Κατράνης, Χαρ. Παλαιολόγου, Δημ. Παπαγεωργόπουλος, Ιω. Μάσβουλας, Σωτ. Παπαγεωργακόπουλος, Δημ. Αναστασόπουλος, Κρίτων Μανωλής, Βλάσιος Βούκαλης, Βασ. Κοντόλαιμος, Κων/νος Καποτάς, Φώτ. Τάτσης και ο Πάρεδρος Ηλ. Δροσογιάννης, ήτοι ψήφοι 28 και μία γνώμη χωρίς ψήφο). η αρμοδιότητα της εκτέλεσης της απόφασης περί κατεδάφισης οικοδομών, κτισμάτων και πάσης φύσεως εγκαταστάσεων που έχουν κατασκευασθεί εντός των προαναφερθεισών

εκτάσεων, ανήκει και αυτή στον Γ. Γραμματέα της Περιφέρειας. Τούτο δε διότι, αφού, όπως προαναφέρθηκε, η προϊσχύουσα διάταξη της παραγρ. 2 του άρθρου 114 του Ν. 1892/1990, έχει καταργηθεί σιωπηρά ολοσχερώς υπό το κράτος της νομοθεσίας περί Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως, το σύνολο των αρμοδιοτήτων που εκείνη η διάταξη είχε επιφυλάξει στον μετακλητό νομάρχη και στις υπ' αυτόν Υπηρεσίες, περιλαμβανομένης και της εκτέλεσης της απόφασης, ασκούνται τώρα από το ίδιο όργανο, δηλαδή τον Γ. Γ. Περιφέρειας, ο οποίος προΐσταται των Δασικών Υπηρεσιών της κατά τόπον αρμοδιότητάς του, σύμφωνα με την προεκτεθείσα διάταξη της περιπτ. γ' της παραγρ.2 του άρθρου 115 του κωδικοποιητικού Π.Δ/τος 30/1996. Ο αιρετός νομάρχης είναι τώρα εντελώς αναρμόδιο όργανο για τα δασικά ζητήματα και δεν θα μπορούσε να ασκήσει την αρμοδιότητα της εκτέλεσης της απόφασης κατεδάφισης, χωρίς ρητή διάταξη νεότερου (του Ν.2240/94) νόμου, ο οποίος είτε θα του ανέθετε ευθέως την αρμοδιότητα αυτή ή θα εξουσιοδοτούσε τον κανονιστικό νομοθέτη να του την αναθέσει εκείνος.

β. Η άποψη αυτή ενισχύεται και από τα παγίως κρατούντα στη θεωρία και νομολογία του Διοικητικού Δικαίου, σύμφωνα με τα οποία οι πράξεις εκτέλεσεως δεν έχουν εκτελεστό χαρακτήρα, διότι, σε αντίθεση προς τις προπαρασκευαστικές, ενεργούνται μετά την έκδοση της διοικητικής πράξης και έχουν σκοπό την υλοποίησή τους (Σ.τ.Ε. 2937, 4571, 5215/1987). Μάλιστα έχει ΑΔ ΗΟC νομολογηθεί ότι στην κατηγορία αυτή των πράξεων ανήκει και το έγγραφο του γραφείου της Πολεοδομίας προς το συνεργείο για την κατεδάφιση αυθαιρέτου κτίσματος (ΣτΕ 1605, 4888/1987). Είναι προφανές, επομένως, ότι η πράξη κατεδάφισης, ως μη αυτοτελής και μη εκτελεστή διοικητική πράξη, συνεφέλκεται από την εκτελεστή (αυτοτελή) πράξη της απόφασης κατεδάφισης που ανήκει αναμφισβήτητα στην αρμοδιότητα του Γ. Γραμματέα της Περιφέρειας, μη υπάρχουσας ρητής ανάθεσής της στον αιρετό νομάρχη από το νόμο, κατά τα ανωτέρω.

γ. Σημειωτέον, αναφορικά προς την ερμηνεία των προεκτεθεισών διατάξεων, ότι είναι αδιάφορο το γεγονός ότι αρμόδιος για την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων και λοιπών εγκαταστάσεων, κατ' εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, είναι ο αιρετός νομάρχης, διότι στις περιπτώσεις αυτές η αρμοδιότητά του προκύπτει από άλλες διατάξεις πολεοδομικού



χαρακτήρα που συνιστούν το θεσμικό πλέγμα ενός αντικειμένου, το οποίο, κατά το Π.Δ. 30/1996, ανήκει στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση (πρβλ. Ν. 1337/83 άρθρα 17 παρ. 7 και 18 παρ. 9 και Π.Δ. 267/1998).

Ειδικότερα, ως προς τη διάταξη της παραγρ.2 του άρθρου 6 του Π.Δ. 267/1998 (ΦΕΚ .Α' 195), θα πρέπει να παρατηρηθούν τα ακόλουθα :

Και' αυτή, «η κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων είναι δυνατόν να γίνεται και με ειδική εργαλαβία κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. 1266/1972 «Περί εκτέλεσεως Δημοσίων Έργων»(Α' 198), όπως ισχύει κάθε φορά. Όταν το αυθαίρετο υπάγεται στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 15 του Ν. 1337/1983, μπορεί για την κατεδάφισή του, να διατεθούν μέσα από οποιονδήποτε τρίτο και μετά από σχετική απόφαση τού οικείου Νομάρχη».

Το διάταγμα αυτό αποτελεί τροποποίηση του προγενέστερου Π.Δ/τος της 5/12-7-1983, το οποίο είχε εκδοθεί σε εκτέλεση των διατάξεων του Ν. 1337/1983 (άρθρα 17 παρ. 7 και 18 παραγρ.9). Εφόσον, όμως, γίνεται δεκτό ότι οι αρμοδιότητες του μετακλητού νομάρχη, που προέβλεπε η διάταξη του άρθρου 114 παρ. 2 του Ν.1892/1990, έχουν σιωπηρώς καταργηθεί ως προς αυτόν, είναι σαφές ότι ο κανονιστικός νομοθέτης, όπως εκτέθηκε άλλωστε παραπάνω, δεν θα μπορούσε να θεσπίσει αρμοδιότητα του νομάρχη, συνδεδεμένη με τις κατεδαφίσεις κτισμάτων εντός δασών, δασικών εκτάσεων κλπ, χωρίς εξουσιοδότηση νεότερου του Ν. 2240/94 νόμου.

2 ι. Κατά τη μιοσηφήσασα γνώμη (Νομικοί Σύμβουλοι : Θεμ. Αμπλιανίτης, Χρ. Τσεκούρας, Εμμ. Λουδάρος, Νικ. Κατσίμπας, Νικ. Μαυρίκας, Βλασ. Ασημακόπουλος, Σπυρ. Δελλαπόρτας, ήτοι ψήφοι 7), η διαπίστωση ανέγερσης παρανόμου κτίσματος εντός δάσους και η έκδοση απόφασης περί κατεδάφισης τούτου, ανήκουν στην αρμοδιότητα του Γενικού Γραμματέως της Περιφέρειας.

Όσον αφορά, όμως, την εκτέλεση της ανωτέρω, περί κατεδάφισης, απόφασης, η διάταξη του άρθρου 114 παρ. 2 του Ν. 1892/1990, που προβλέπει αρμοδιότητα της τεχνικής υπηρεσίας της Νομαρχίας (ήδη Ν.Α.) εξακολουθεί ισχύουσα και δεν μπορεί να θεωρηθεί σιωπηρώς καταργηθείσα. Τούτο, διότι, η κατεδάφιση δεν συνιστά άσκηση της οικείας αποφασιστικής αρμοδιότητας, που έχει, κατά τα προειρημένα, περιέλθει στο Γ.Γ.Π., αλλά

υλική πράξη, η οποία δεν συνεφέλλεται, αναγκαίως, με την προηγηθείσα αυτοτελή πράξη κατεδάφισης, εφόσον, μάλιστα, η υλική πράξη, ως μη ενέχουσα το στοιχείο της διοικητικής «ρύθμισης» μπορεί να συντελείται από όργανο διάφορο εκείνου το οποίο εξέδωσε την οικεία διοικητική πράξη μηδέ και του ν.π.δ.δ. εξαιρουμένου, (πρβλ. και Δαγτόγλου Γενικό Διοικητικό Δίκαιο, β' έκδοση, παραγρ. 519).

ii. Είναι, ακόμη, προφανές, ότι και από πλευράς κανονιστικού νομοθέτη η προεξηρημένη διάταξη (άρθρο 114 παραγρ. 2 Ν. 1892/1990) δεν θεωρείται σιωπηρώς καθρηγμένη, εφόσον ανεξαρτήτως εξουσιοδοτικών διατάξεων, στο Π.Δ/μα 267/1998 (Α, 195) και ειδικότερα κατ' άρθρο 6 αυτού, πρακτικώς κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων εντός δασικών εκτάσεων (άρθρο 15 παρ. 2 Ν.1337/83) η παροχή των αναγκαίων μέσων, από τρίτους, για τη συντέλεσή της, γίνεται με απόφαση του Νομάρχη

iii. Επομένως, κατά την άνω μειοψηφούσα γνώμη, η κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων, εντός δασικών εκτάσεων, συντελείται από την οικεία τεχνική υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, κατ' εφαρμογή της διατάξεως του άρθρου 114 παραγρ. 2 του Ν. 1892/1990 η οποία εξακολουθεί ισχύουσα.

Γ. Η Ολομέλεια, πάντως, έχει τη γνώμη ότι, δεδομένου ότι η κατάργηση της κρίσιμης διατάξεως του άρθρου 114 παρ.2 του Ν. 1892/90 σε ό,τι αφορά τις αρμοδιότητες του νομάρχου επί του ρυθμιζομένου ζητήματος, έχει επέλθει σιωπηρά και όχι ρητά, θα ήταν σκόπιμη και ευκαταίρη νομοθετική ρύθμιση προς αποφυγή ενδεχόμενων, ίσως, ενδοιασμών, αμφισβητήσεων και τριβών μεταξύ των εμπλεκόμενων Υπηρεσιών, δεδομένης και της μείζονος σημασίας του θέματος για την προστασία του δασικού πλούτου της Χώρας.

Δ. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, η Ολομέλεια του Ν.Σ.Κ. γνωμοδότησε: : α) Ομόφωνα ότι η αρμοδιότητα της έκδοσης της απόφασης κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων εντός δασών κ.λ.π. τα οποία καταστρέφονται από πυρκαϊά, που προέβλεπε η διάταξη του άρθρου 114 παρ.2 του Ν. 1892/90, ανήκει υπό το κράτος της νομοθεσίας περί Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης στον Γ. Γραμματέα Περιφέρειας και β) Κατά



πλειοψηφία ( 28 μελών έναντι 7) ότι και η αρμοδιότητα της εκτέλεσης της  
παραπάνω απόφασης ανήκει και αυτή στο ίδιο όργανο που την εκδίδει, μ.ε.οι.  
στο Γενικό Γραμματοστάσιο Περιφέρειας.

Οι Εισηγητές



Κωνίνος Πιπακάλης

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

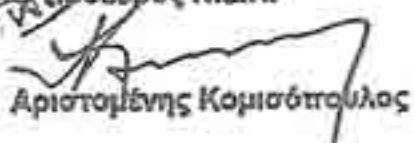


Ηλίας Δρασογιάννης

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.



ΕΠΙΣΤΗΘΗΚΕ  
 24-5-1999  
 Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.



Αριστομένης Κομισσόπουλος



ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης

για δασοοικονομικά κωδικοποιημένα θέματα.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ  
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΑΡΧΗ

Παλλήνη 8 Μαΐου 2002

Αρ. Πρωτ. 644

ΠΡΟΣ: Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου

ΣΧΕΤ. Το υπ'αρ. 4410/01/15-5-2001 έγγραφό σας.

Σε συνέχεια του παραπάνω σχετικού, που αφορά αυθαίρετη κατασκευή σε δασική έκταση σας πληροφορούμε τα ακόλουθα:

1) Ως γνωστόν η αρμοδιότητα κάθε οργάνου καθορίζεται αποκλειστικά από διάταξη νόμου (ΣΤΕ 1672/52) και πράξεις, που εκδίδονται από ανάρμοδια όργανα είναι παράνομες και πάσχουν από ακυρότητα με τις γνωστές συνέπειες κατά του αναρμοδίως ενεργούντος οργάνου, ενώ εξάλλου ο Νόμος διατηρεί την ισχύ του ενόσω άλλος κανών δικαίου δεν καταργήσει αυτόν ρητώς ή σιωπηρώς (ΑΚ άρθρο 2).

2) Οποσδήποτε για κάθε πράξη καταδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών, σε δημόσιες δασικές εκτάσεις, αρμόδιος είναι ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας, ειδικότερα:

α) Με τη διάταξη του άρθρου 3 του ιδρυτικού της Νομ. Αυτοδιοίκησης Ν.2218/94 περιγράφονται οι αρμοδιότητες των αιρετών Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων με εξαίρεση τα θέματα, που αφορούν την Δημόσια Περιουσία.

β) Με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.2240/94 «περί συμπλήρωσης διατάξεων για την Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις» όλο το αντικείμενο, που αφορά τις Δασικές εκτάσεις και τις Δασικές Υπηρεσίες εξαιρέθηκε επίσης από τις αρμοδιότητες της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως και υπήχθη στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας.

γ) Με τη διάταξη του άρθρου 4 παράγρ. 6 του αυτού Νόμου ο Περιφερειάρχης ασκεί τις αρμοδιότητες των Νομαρχών και των Νομαρχιακών Υπηρεσιών, που δεν περιέχονται στις Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις κατά το άρθρο 3 του Ν.2218/94.

δ) Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 5 του Ν.2503/97 «περί Διοίκησης, οργάνωσης, στελέχωσης της Περιφέρειας, ρύθμισης θεμάτων για την τοπική αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις», η Δ/ση Δασών περιελήφθη στην Γενική Δ/ση Περιφέρειας και στο άρθρο 6, παρ. 7 του ίδιου Νόμου περιγράφονται οι αρμοδιότητες αυτής, στις οποίες μεταξύ των άλλων είναι και «... ο σχεδιασμός και η μελέτη μεθόδων και μέσων για την πρόληψη και καταστολή των δασικών ανωμαλιών...».

ε) Με την υπ' αριθμ. 2250/28.8.97 επισυναπτόμενη γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου Γεωργίας, κ. Κ. Παπακώστα διασαφηνίζεται ότι η απόφαση κατεδάφισης εκτελείται από την Τεχνική Υπηρεσία της Περιφέρειας, βοηθούμενη από το αρμόδιο Δασαρχείο και σε περίπτωση αδυναμίας της Τεχνικής Υπηρεσίας αυτής, λόγω ελλείψεως κατάλληλων μέσων ευθέως από την Δασική Υπηρεσία. Ο ίδιος Νομικός Σύμβουλος του Κράτους υποψινύεται στην γνωμοδότησή του αυτή ότι με την παραπάνω νομοθετική ρύθμιση «όπου στο νόμο αναφέρεται ο Νομάρχης, θα πρέπει αυτός ν' αντικαθίσταται από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, στον οποίο άλλωστε υπάγονται οι δασικές εκτάσεις»...

Με δεδομένα τα παραπάνω, οποιοδήποτε όργανο, είτε της τοπικής αυτοδιοίκησης, είτε αιρετό, είτε μη, εφόσον δεν προβλέπεται η αρμοδιότητά του από τις παραπάνω διατάξεις, με προφανή τον κίνδυνο να εναχθεί, να ελεγχθεί η ορθότητα έκδοσης της σχετικής απόφασής του από τα αρμόδια Διοικητικά Δικαστήρια, είτε να μηνυθεί ενώπιον της Εισαγγελικής Αρχής από τον αυθαιρετούμενο ιδιώτη, δεν νοείται να ενεργήσει κατεδάφιση εντός δημοσίων δασικών εκτάσεων.

στ) Οποιοδήποτε με τους Ν. 2218/94 & 2240/94, δεν υπάρχει πλέον Νομαρχία, αλλά Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση, η οποία ασχολείται με τα τοπικά θέματα της εδαφικής εκτάσεως και με όσες κρατικές αρμοδιότητες ειδικά παραχωρεί σ' αυτήν ο Νομοθέτης, ενώ πράγματι τα Δάση αποτελούν Εθνικό Κεφάλαιο, που πρέπει να προστατεύεται από τα αρμόδια όργανα της Πολιτείας και στην συγκεκριμένη περίπτωση από τον Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας, καθέντος ότι δεν έχουμε καν απλό δάσος, αλλά δημόσιο δάσος, που υπάγεται στην Δημόσια Περιουσία.

ζ) Την επιστημονική, όμως ερμηνεία όλων των παραπάνω νομικών διατάξεων διεξήγαγε η ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, το οποίο με την υπ' αριθμ. 275/1999 γνωμοδότησή της στην συνεδρίαση της 14.5.1999, σύμφωνα με την οποία γνωμοδότησε:

α) Ομόφωνα με ψήφους 36, ότι η αρμοδιότητα έκδοσης της απόφασης κατεδάφισης ανήκει στον Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας και

β) Κατά συντριπτική πλειοψηφία (28 μελών έναντι 7) ότι η αρμοδιότητα της εκτέλεσης της ανωτέρω απόφασης ανήκει επίσης στον Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας.

Τέλος η Βουλή των Ελλήνων με την παρ. 5 του άρθρου 9 του Ν.2880/01 προέβη σε Νομοθετική ρύθμιση, σύμφωνα με την οποία « Ανεγερθείσες ή ανεγειρόμενες οικοδομές, κτίσματα και πάσης φύσεως εγκαταστάσεις, κατεδαφίζονται υποχρεωτικά, κατόπιν αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας με τεχνική υπαστήριξη, που διατίθεται και από τεχνική υπηρεσία

Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ύστερα από αίτημα του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και με την συνδρομή της δασικής υπηρεσίας»

Από τα ανωτέρω διαλαμβανόμενα σαφώς προκύπτει ότι οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις ουδόλως εμπλέκονται με το ζήτημα της κατεδάφισης εντός δασών ή δημοσίων δασικών εκτάσεων.

Κατόπιν αυτών όλες οι υποθέσεις αυθαιρέτων κατασκευών εντός δασών ή δημοσίων δασικών εκτάσεων θα πρέπει να διαβιβασθούν στα αρμόδια Διευκρίνιση.

Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝ. ΦΡΑΓΚΟΣ

15-5-2009





ΤΟ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ  
Τμήμα Α'  
Ακυρωτικής Δικαιοδοσίας

συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του στις 20 Οκτωβρίου 2008, με μέλη τους: Ελένη Νερούλη, Πρόεδρο Εφετών Δ.Δ., Αγγελική Μίντζιου, Ιωάννη Σπερελάκη, Εφέτες Δ.Δ., και γραμματέα τη Χριστίνα Γκατζέλια - Ανδρεάδη, Δικαστική Υπάλληλο.

για να δικάσει την αίτηση ακύρωσης με χρονολογία 28.5.2007,

του Ιωάννη Μέγκουλη, κατοίκου Αθήνας (οδός Χαριλάου Τρικούπη αριθ. 18), ο οποίος παραστάθηκε με τη δικηγόρο Ειρήνη Παπαγεωργίου την οποία διόρισε με προφορική δήλωση στο ακροατήριο,

κατά της Νομαρχιακής' Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής που παραστάθηκε με τη δικηγόρο Σταματίνα Σκουλά την οποία διόρισε με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της έκθεσης του εισηγητή Ιωάννη Σπερελάκη.

Κατόπιν, οι διάδικοι, με τους δικαστικούς τους πληρεξουσίου, ανέπτυξαν και προφορικώς τους ισχυρισμούς τους.

Μετά τη συνεδρίαση το Δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη

Η κρίση του είναι η εξής:

1. Επειδή, για την άσκηση της κρινόμενης αιτήσεως έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο (βλ. τα 32825365, και 3876487/31-5-2007 με δικ. έντυπο παραβόλου).



2. Επειδή, με την αίτηση αυτή, ζητείται η ακύρωση της υπά 24/5 2007 απόφασης της Επιτροπής Εκδικάσεως Ενστάσεων Αυθαιετών Κατασκευών (της παρ 4 του άρθρου 4 του π.δ. 267/1998), με την οποία απορρίφθηκε ένσταση του αιτούντος κατά της από 6-2-2007 εκθέσεως αυτοψίας του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφημεριών Καπανδριτίου της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Ανατολικής Αττικής με την οποία χαρακτηρίστηκαν αυθαίρετες και κατεδαφιστές κατασκευές σε ιδιοκτησία του αιτούντος που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή στην Αιλιώνα Αττικής.

3. Επειδή, κατά την παρ 1 του άρθρου 71 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 1 του άρθρου 46 του ν. 2145/1993 (ΦΕΚ Α'88): «1. Εργολάβοι, υπεργολάβοι κατασκευαστές, οι εντολείς τους και κάθε τρίτος που επιχειρεί, άνευ δικαιώματος ... την ανέγερση οποιασδήποτε κτίσματος ή κατασκευάσματος ... ή πραγματοποιεί οποιασδήποτε φύσεως εγκατάσταση εντός δάσους ή δασικής εκτάσεως, δημόσιας ή ιδιωτικής, τιμωρούνται με φυλάκιση ... και με χρηματική ποινή ...», ενώ, κατά την παρ 2 του αυτού άρθρου 71 «2. ... Η δασική αρχή διατάσσει και, εν αρνήσει του υποχρέου, εκτελεί άνευ ετέρας δια-υπώσεως την κατεδάφισιν των κτισμάτων. Εξάλλου, κατά την παρ. 1 του άρθρου 114 του ν. 1892/1990 (Α' 101): «1 Απαγορεύεται η ανέγερση οικοδομών, κτισμάτων και πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εντός δημοσίων ή ιδιωτικών δασών ή δασικών ή αναδασωγέμων εκτάσεων, που καταστράφηκαν ή καταστρέφονται από πυρκαϊά ...», ενώ κατά την παρ. 2 του ίδιου άρθρου, όπως η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε από το άρθρο 9 παρ. 5 του ν. 2880/2001 (Α' 9): "2. Ανεγερθείσες ή ανεπιρόμενες οικοδομές, κτίσματα και πάσης φύσεως εγκαταστάσεις στις ανωτέρω εκτάσεις κατεδαφίζονται υποχρεωτικά κατόπιν αποφάσεως του οικείου Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας με τεχνική υποστήριξη που διατίθεται και από τεχνική υπηρεσία νομαρχιακής αυτοδιοικήσης και με την συνδρομή της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας». Τέλος, κατά την παρ. 3 του αυτού άρθρου, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ 1 του άρθρου 45 του ν. 2145/1993: «3. Η

απόφαση περί κατεδάφισεως εκδίδεται μετά από κλήτευση προ<sup>ς</sup> δύο (2) τουλάχιστον εργασίμων ημερών, του φερομένου ως κυρίου ή νομέα ή κατόχου ή του εργολάβου της οικοδομής, του κτίσματος ή της εγκαταστάσεως. Η κλήτευση αυτή ενεργείται κατά τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Δικονομίας. Αν τα παραπάνω πρόσωπα είναι άγνωστα ή άγνωστης διομονής, η κλήση τοιχοκολλάται στην είσοδο του κτίσματος. Κατά της αποφάσεως του νομάρχη περί κατεδαφίσεως επιτρέπεται προσφυγή ενώπιον του προέδρου του διοικητικού πρωτοδικείου της τοποθεσίας του ακινήτου, εντός πέντε (5) ημερών από την κοινοποίησή της στον προσφεύγοντα ή από την τοιχοκόλλησή της στο κτίσμα ...», ενώ, κατά την παρ. 6 του αυτού άρθρου, "6. Οι προηγούμενες παράγραφοι 2 έως και 5 εφαρμόζονται αναλόγως και για περιπτώσεις κατεδάφισης κτιρίων ή εγκαταστάσεων, που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 71 του Ν. 998/ 1979".

4. Επειδή, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων "1 παράγρ. 1 και 2 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 46 του ν. 2145/1993 (Α' 86), και 114 παράγρ. 1 - 3 του ν. 1892/1990 (Α' 101), όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 46 παρ. 1 του ν. 2145/ 1993, προκύπτει ότι η ανέγερση κτισμάτων σε δασική έκταση αποτελεί παράβαση της δασικής νομοθεσίας, η δε κατεδάφιση αυτών αφορά την προστασία των δασών. Οι διατάξεις αυτές αφορούν κτίσματα (ή κατασκευές) οποτεδήποτε ανεγέρθηκαν, δηλαδή τόσο κτίσματα τα οποία ανεγέρθηκαν υπό το κράτος ισχύος του ν. 1892/1990 ή του ν. 998/1979, όσο και κτίσματα που ανεγέρθηκαν πριν από την ισχύ των νόμων αυτών (ΣτΕ 1296/2008 895/2005, 3633/2003, 3590/2002, 3586/2002).

5. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία της εικογραφίας προκύπτουν τα ακόλουθα: Μετά την από 8-12-2006 καταγγελία του Ιπποκράτη Σαβούρα ότι ο αιτών ανήγειρε οικοδομή μέσα σε δάσος, με την από 6-2-2007 έκθεση αυτοψίας της Παλεοδομίας Καπαζδριπίου, χαρακτηρίστηκαν ως αυθαίρετα και κατεδαφιστέα, τα παρακάτω κτίσματα που





βρέθηκαν να κατασκευάζονται σε αγροτεμάχιο, ιδιοκτησίας του αιτούντος σε εκτός σχεδίου περιοχή Αυλώνα Αττικής: 1) κτίσμα εμβαδού 308 τ.μ. στο στάδιο της αποπεράτωσης ξύλινου στατικού φορέα, περιμετρικών τοίχων επί νευρομπετόν και σοβά, ξύλινων δοκίδων και πετασμάτων οροφής, ενώ δεν έχουν κατασκευαστεί δάπεδα και εσωτερικά χωρίσματα. 2) στέγαστρο αποπερατωμένο επιφάνειας 50 τ.μ. 3) αποπερατωμένος μεταλλικός στατικός φορέας και περιμετρικοί τοίχοι, 4) ξύλινος οικίσκος εμβαδού 14,04 τ.μ., 5) Συρματοπερίφραξη και πόρτες 431 και 11,70 τμ αντίστοιχα. Επίσης επιβλήθηκαν με την ίδια πράξη, πρόστιμα ανεγέρσεως και διατηρήσεως αυθαιρέτου, συνολικά 1.634.298 και 817.149,30 ευρώ. Κατά της εκθέσεως αυτής ο αιτών άσκησε ένσταση, με την οποία υποστήριξε ότι, δεν πρόκειται για κατασκευές αλλά για επισκευές υπαρχόντων κτισμάτων από το 1952 έως το 1973 για τα οποία είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια για το κύριο κτίσμα και άδεια περιτομίας το 1952 και για την αποθήκη το 1973, ότι το 2006 ανόρθωσε το αγροτεμάχιο με τα άνω κτίσματα και προέβη σε επισκευές μικρής κλίμακας βάσει του ν. 3212/2003, δηλαδή, α) εξωτερικά και εσωτερικά επιχρίσματα με την προσθήκη νευρομετάλλ, β) αντικατάσταση κουφωμάτων, γ) επισκευή και εν μέρει αντικατάσταση της σκεπής, δ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις του κτιρίου και ε) αντικατάσταση της φθαρμένης περίφραξης. Η ένσταση αυτή απορρίφθηκε με την προσβαλλόμενη πράξη με την αιτιολογία ότι τα παλαιά κτίσματα απεικονίζονται στην έκθεσή αυτοψίας, αλλά τα προαναφερόμενα αποτελούν νέες κατασκευές σε εξέλιξη ή ύπαρξη των οποίων αποδεικνύεται αναμφισβήτητο από τη σαφή περιγραφή των υλικών κατασκευής και του τρόπου αυτής στην έκθεση αυτοψίας, εξάλλου, ένα τμήμα της παλαιάς κατασκευής έχει ήδη υπερκαλυφθεί από τη νέα κατασκευή και κατασκευή περιγράμματος 5.00 X 10.00 του Α' ορόφου που βρίσκεται σε εξέλιξη και, τέλος ότι οι προαναφερόμενες κατασκευές αντίκεινται στο άρθρο 22 του ΓΟΚ/1985 όπως ισχύει.



Αριθμός απόφασης: 923/2009

6. Επειδή, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη απόφαση, ο αιτών είχε προσκομίσει στην Επιτροπή το 1739/15-5-2007 έγγραφο του Δασάρχη Καπανδριτίου, το οποίο συντάχθηκε ύστερα από καταγγελίες του Ιπποκράτη Σαβούρα, σύμφωνα με το οποίο η επίδικη έκταση είναι χαρακτηρισμένη ως δημόσια δασική έκταση με οικία και ότι δεν έχει εκδοθεί πράξη σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν 998/1979 για τον οριστικό χαρακτηρισμό της εκτάσεως ως δασικής. Με τα δεδομένα αυτά, η προσβαλλόμενη απόφαση είναι πλημμελώς αιτιολογημένη, διότι, δεν εκτίμησε το παραπάνω έγγραφο του Δασάρχη ζητώντας, εφόσον θεωρούσε απαραίτητο, και άλλα στοιχεία από τη Δασική υπηρεσία ώστε να διακρίνει κατά πόσο οι επίμαχες κατασκευές ήταν εντός ή εκτός δασικής εκτάσεως, γεγονός κρίσιμο για την αρμοδιότητα της πολεοδομίας να επιληφθεί της συγκεκριμένης υποθέσεως, καθόσον αυτή είναι αρμόδια μόνο για τις παραβάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας και όχι της δασικής. Συνεπώς, πρέπει η προσβαλλόμενη απόφαση να ακυρωθεί για τον λόγο αυτό που προβάλλεται βασίμως και, συνεπώς, παρέλκει η εξέταση των λοιπών λόγων ακυρώσεως.

Διά ταύτα

Δέχεται την αίτηση.

Ακυρώνει την από 24-5-2007 απόφαση της Επιτροπής Εκδίκασεως Ενοστάσεων Αυθαίρετων Κατασκευών (της παρ. 4 του άρθρου του 4 π.δ/τος 267/1998) του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών Καπανδριτίου κατά το αιτιολογικό.

Διατάζει την απόδοση του παραβόλου

Και

Επιβάλλει στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ανατολικής Αττικής τη Δικαστική δαπάνη του αιτούντος που ανέρχεται σε πεντακόσια εβδομήντα έξι (576) ευρώ.

Αριθμός απόφασης: 923/2009

Η διάσκεψη του Δικαστηρίου έγινε στην Αθήνα στις 23.4.2009 και η απόφαση δημοσιεύτηκε στο ακροατήριό του κατά την έκτακτη δημόσια συνεδρίαση της 30.4.2009.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΕΛΕΝΗ ΝΕΡΟΥΛΗ



Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΓΚΑΤΖΕΛΙΑ - ΑΝΔΡΕΑΔΗ



Ο.Κ.

Πρωτότυπο  
ο Εισαγγελέας



Όπως συνήθως συμβαίνει στη χώρα μας, το έτος 2004 εκδόθηκε Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ 9732/04) η οποία δημιούργησε περαιτέρω σύγχυση όσον αφορά στις αρμοδιότητες των υπηρεσιών διότι, ενώ εκδόθηκε για να καθορίσει τις κατηγορίες των αυθαιρέτων κατασκευών και τα αντίστοιχα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυτών, θέσπισε μεταξύ άλλων κατηγορία αυθαιρέτων μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης στην οποία συμπεριέλαβε και τα αυθαίρετα εντός δασών και αναδασωτέων εκτάσεων. Όρισε μάλιστα για τα εν λόγω αυθαίρετα διπλάσιο πρόστιμο από το σύνηθες. Η εν λόγω ΚΥΑ απευθυνόμενη στις Πολεοδομικές Υπηρεσίες προς εφαρμογή, έθετε το δίλημμα της επεμβάσεως ή μη και στις δασικές εκτάσεις. Από την έρευνα που κάναμε σε Πολεοδομικές Υπηρεσίες της Ανατολικής Αττικής αποκομίσαμε το συμπέρασμα ότι αυτές διαβίβαζαν, τυχόν καταγγελίες που δέχονταν σχετικά με αυθαίρετα σε δάση, στις κατά τόπους Δασικές Υπηρεσίες προς περαιτέρω ενέργειες. Ακόμη δε, οι αρμόδιες επιτροπές κρίσεως των ενστάσεων των αυθαιρέτων κατασκευών (άρθρο 4 ΠΔ 267/88 ΦΕΚ 195<sup>Α</sup>) έκαναν δεκτές αντίστοιχες ενστάσεις πολιτών κατά εκθέσεων αυτοψίας με τις οποίες είχαν διαπιστωθεί και καταγραφεί αυθαίρετα εντός δασών, ακύρωναν δηλαδή τις εκθέσεις αυτοψίας και διέτασσαν να ενημερωθεί το αρμόδιο Δασαρχείο για να επιληφθεί αυτό.

Η τελευταία εξέλιξη στην εν λόγω σύγκρουση αρμοδιοτήτων έλαβε χώρα μετά τη δημοσίευση του τελευταίου νόμου 4178/13 διότι το ΥΠΕΚΑ εξέδωσε εγκύκλιο, ερμηνευτική του νόμου, με την οποία όρισε ότι μετά τη ψήφιση του νόμου οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες θα επεμβαίνουν και για τα αυθαίρετα εντός δασών και αιγιαλού ανεξάρτητα από τις ενέργειες, τις αποφάσεις και τις διοικητικές πράξεις των λοιπών συναρμοδίων υπηρεσιών. Βέβαια η αναφορά της εγκυκλίου είναι αξιοπερίεργη διότι στο νόμο 4178/13 ουδεμία ρητή αναφορά γίνεται για εμπλοκή των Πολεοδομικών Υπηρεσιών σε δάση, αιγιαλούς κλπ.

#### **Γ4. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΑΙΓΙΑΛΟ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑ**

**Γ4.1** Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 2971/2001(ΦΕΚ 285<sup>Α</sup>), αιγιαλός είναι η ζώνη της ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων. Η ζώνη του αιγιαλού είναι κοινόχρηστο πράγμα που ανήκει προστατεύεται και διαχειρίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο.

Η ζώνη παραλίας είναι λωρίδα ξηράς, πλάτους μέχρι 50 μέτρων που



προστίθεται στη ζώνη αιγιαλού μετά από απαλλοτρίωση, προκειμένου να εξυπηρετηθεί απρόσκοπτα ο κοινόχρηστος χαρακτήρας του.

Μετά την ισχύ του Ν. 2971/2001 ο καθορισμός ζώνης παραλίας ισοδυναμεί με ρυμοτομική απαλλοτρίωση και υλοποιείται όπως στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια (με σύνταξη πράξεων αναλογισμού – αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας).

Η διαχωριστική γραμμή μεταξύ στεριάς και θάλασσας σε κατάσταση νηνεμίας καλείται ακτογραμμή.

Ο καθορισμός των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας γίνεται από επιτροπή και τα αποτελέσματα δημοσιεύονται στην εφημερίδα της κυβέρνησεως (ΦΕΚ).

Με το άρθρο 27 του Ν. 2971/2001 προβλέπεται προστασία του αιγιαλού και της παραλίας από αυθαίρετες επεμβάσεις άρα και από αυθαίρετα κτίσματα. Για την προστασία αυτή αρμόδιες υπηρεσίες κατά περίπτωση είναι η Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου και η ΥΔΟΜ που έχει την χωρική αρμοδιότητα. Σε περίπτωση που δεν έχει γίνει καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας για οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή κοντά στη θάλασσα αρμόδια υπηρεσία για την εφαρμογή της διαδικασίας αυθαιρέτου είναι πάλι η ΥΔΟΜ. Αν ο καθορισμός της οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας έχει γίνει και υπάρχει αυθαίρετο κτίσμα στη ζώνη αιγιαλού, σε κάθε περίπτωση αρμόδια είναι η Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου.

Αν το κτίσμα βρίσκεται στη ζώνη παραλίας και η απαλλοτρίωσή της έχει υλοποιηθεί αρμόδια και πάλι είναι η Κτηματική Υπηρεσία, αφού μετά την απαλλοτρίωσή της η ζώνη παραλίας ενοποιείται με τη ζώνη αιγιαλού και γίνεται ένα με αυτή.

Η διαδικασία αυθαιρέτου στην περίπτωση επέμβασης της Κτηματικής Υπηρεσίας συνίσταται στην επιβολή προστίμων, κυρώσεων αλλά και στη διοικητική αποβολή κάθε καταληψία του χώρου.

Αν το κτίσμα βρίσκεται στη ζώνη παραλίας χωρίς να έχει γίνει απαλλοτρίωση αρμόδια υπηρεσία είναι η ΥΔΟΜ.

Αν το κτίσμα τέμνεται από την οριογραμμή του αιγιαλού αρμόδια είναι η Κτηματική μόνο αν έχει υλοποιηθεί η απαλλοτρίωση της παραλίας, διαφορετικά αρμόδια είναι η ΥΔΟΜ.

Αν το κτίσμα τέμνεται από την οριογραμμή της παραλίας σε κάθε περίπτωση για αυθαίρετες κατασκευές επεμβαίνει η ΥΔΟΜ.

Η απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (άρθρο 280 παρ. ΙΙ.45 του Ν. 3852/10).

Με το Ν.Δ/γμα 439/10-2-1970 ορίστηκε ελάχιστη απόσταση των κτισμάτων



των από την οριογραμμή του αιγιαλού τα 30 μέτρα και εξακολουθεί να ισχύει ακόμη και σήμερα εκτός αν έχει οριστεί διαφορετικά από άλλες ειδικότερες πολεοδομικές ρυθμίσεις ανάλογα με την περιοχή (π.χ παραλιακή περιοχή Βουλιαγμένης – Σουνίου ή Κυκλάδες κ.λ.π).

Απλή αναφορά θα πρέπει να γίνει και στη χερσαία ζώνη λιμένα όπου επεμβαίνει η ΥΔΟΜ και ενημερώνει την Κτηματική για τυχόν Διοικητική Αποβολή ενώ η κατεδάφιση γίνεται πάλι από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση.

**Γ4.2** Τα αυθαίρετα που συνήθως παρατηρούνται σε αυτούς τους ευαίσθητους χώρους που χρειάζονται ιδιαίτερη προστασία είναι:

- Χώροι εστιατορίων και καφετεριών που αρχικά κατασκευάζονται ως πέργκολες με ελαφρά υλικά (π.χ μεταλλικός ή ξύλινος σκελετός) και σταδιακά επικαλύπτονται με στέγη οποιασδήποτε μορφής τα δε πλαινά κλείνονται με ειδικής μορφής σκελετούς υαλοστασίων που έχουν τη δυνατότητα να αφαιρούνται και έτσι ο χώρος να μετατρέπεται εύκολα από χειμερινό σε θερινό και το ανάποδο. Οι αυθαίρετοι αυτοί χώροι συνήθως αποτελούν παρακολούθημα του κυρίως χώρου καταστήματος, υγειονομικού ενδιαφέροντος, που βρίσκεται εν μέρει ή εν όλω σε νόμιμη θέση χωροταξικά, δηλαδή εκτός αιγιαλού και παραλίας .
- Χώροι που βρίσκονται στην παραλία όπως καντίνες, τουαλέτες, αλλαξιέρες, σκιάδια υπαίθρια μπαρ κ.λ.π, που εξυπηρετούν τους λουόμενους. Συνήθως έχει παραχωρηθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες το δικαίωμα τοποθέτησης καντίνας, η οποία όμως επεκτείνεται αυθαίρετως, για την κάλυψη των πραγματικών αναγκών που δημιουργούνται στις παραλίες.
- Πλακοστρώσεις, τσιμεντοστρώσεις που γίνονται κοντά στη θάλασσα προκειμένου να γίνεται δυνατή η πρόσβαση και να πλησιάζουν τη θάλασσα οχήματα που έλκουν σκάφη, με σκοπό βέβαια να ριφθούν τα σκάφη στη θάλασσα. Επίσης σκαλοπάτια που κατασκευάζονται κοντά και μέχρι τη θάλασσα πάλι για ευκολότερη πρόσβαση των λουομένων.
- Κατοικίες που εν μέρει ή και εν όλω βρίσκονται εντός αιγιαλού ή παραλίας καθώς και περιτοιχίσεις αυτών.



*Κατασκευές κοντά στη θάλασσα*

## **Γ5. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΡΕΜΑΤΑ**

Είναι γνωστό ότι σε ρέματα και παραρεμάτιες περιοχές κατασκευάζονται αυθαίρετα κτίσματα διότι και τα ρέματα είναι κοινόχρηστοι Δημόσιοι χώροι και κατά κάποιο τρόπο είναι πιο εύκολη η κατάληψή τους, αφού δεν υπάρχουν μηχανισμοί ελέγχου. Πολλές φορές τα ρέματα καταλαμβάνονται με πρόχειρες κατασκευές όπως μαντριά κτηνοτρόφων, παραπήγματα αθιγγάνων, μάντρες κατοικιών κ.λ.π. Η μεγάλη ζημιά συνήθως γίνεται όταν προσπαθούν αυθαιρετούντες ή καταληψίες να επεκτείνουν τις ιδιοκτησίες τους, που γειτνιάζουν με τα ρέματα, μπαζώνοντας τμήματα αυτών, οπότε σε περίπτωση έντονων καιρικών φαινομένων αλλάζει η κατεύθυνση του ρέματος, πλημμυρίζουν κατοικημένες περιοχές, τίθενται σε κίνδυνο ανθρώπινες ζωές και καταστρέφονται περιουσίες.

Βέβαια το πρόβλημα με τα ρέματα είναι ότι από παλιά δεν υπήρξε σεβασμός στους χώρους αυτούς, που δημιούργησε η φύση, δηλαδή στους φυσικούς ανοικτούς αγωγούς διοχέτευσης των όμβριων υδάτων προς τη θάλασσα. Παρατηρείται μάλιστα ότι χώροι ρεμάτων έγιναν δρόμοι διότι αυτό αποτελούσε την εύκολη λύση, αφού δεν ανοίχτηκαν δρόμοι εις βάρος των ιδιοκτησιών.

## **Γ6. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ**

Στους κοινόχρηστους χώρους των πόλεων και των οικισμών, δηλαδή στους δρόμους και τις πλατείες υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες συνήθως έγιναν πριν τη θεσμοθέτηση του σχεδίου πόλεως, με σκοπό την καταστρατήγηση των κοινοχρήστων χώρων. Στη συνέχεια γίνεται προσπάθεια από τους καταληψίες να τροποποιήσουν το σχέδιο πόλεως, δηλαδή να μεταφέρουν (να μετακινήσουν) τον κοινόχρηστο χώρο (το δρόμο ή και την πλατεία) σε άλλο σημείο, που να μην παραβιάζει την ιδιοκτησία τους.

Στους οικισμούς της χώρας το φαινόμενο της καταπάτησης των κοινοχρήστων χώρων, ήταν στο παρελθόν και είναι ακόμη και σήμερα ιδιαίτερα διαδεδομένο. Παλιά αλώνια και αλάνες που ήταν ελεύθεροι χώροι, σιγά και σταδιακά καταπατήθηκαν και πάντα η καταπάτηση γίνεται με αυθαίρετες κατασκευές π.χ παλαιότερα με ένα χαγιάτι (στέγαστρο) που κατασκευαζόταν σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού όπου τοποθετούνταν ζωντανά και ζωοτροφές και με τα χρόνια γινόταν προσάρτηση στην υπόλοιπη γειτνιάζουσα ιδιοκτησία, με κατασκευή και περιτοίχισης. Άλλος τρόπος ήταν και είναι ο δήθεν καλλωπισμός του κοινοχρήστου χώρου με φυτά, λουλούδια, διαμορφώσεις σκαλοπάτια κ.λ.π και φυσικά μεταγενέστερα η προσάρτηση του χώρου με περιτοίχιση.

Πάντα βέβαια υπάρχει ο τρόπος απομάκρυνσης των κατασκευών και η αποθάρρυνση του καταληψία με σοβαρές και αποφασιστικές ενέργειες των Αρχών, όπως το πρωτόκολλο Διοικητικής αποβολής, πλην όμως αυτές οι ενέργειες προσκρούουν στα τοπικά συμφέροντα τις συντεχνίες και τις ισορροπίες, ειδικά στα χωριά.



*Περίπτωση κατάληψης κοινοχρήστου χώρου σε οικισμό με προσχηματικό καλλωπισμό αυτού (λουλούδια – τοιχάκια κ.λ.π)*

## **Γ7. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ**

**Γ7.1** Ως Διατηρητέα κτίρια χαρακτηρίζονται μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου τους ή και η χρήση τους, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 2<sup>α</sup> του ΝΟΚ (Ν. 4067/12).

Γενικά σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο σύμφωνα και με τον τελευταίο νόμο 4178/2013 δεν υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής διότι εμπίπτει στις απαγορεύσεις υπαγωγής στο νόμο, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2ιδ, με την επιφύλαξη όμως των οριζομένων στο άρθρο 14.

Σύμφωνα με το Ν. 1337/1983 (άρθρο 32 παρ. 4) οι ιδιοκτήτες κτιρίων που είναι διατηρητέα, ή που έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους, οφείλουν να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά

στοιχεία τους και σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους, να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της ΕΠΑΕ, έστω κι αν η καταστροφή τους οφείλεται σε ανωτέρα βία. Σε διαφορετική περίπτωση μπορεί να παρεμβαίνει το Δημόσιο ή ο ΟΤΑ. Υπάρχουν γνωμοδοτήσεις του ΝΣΚ (Νομικού Συμβουλίου του Κράτους) με τις οποίες εξετάζεται αν υποχρεούται ο ιδιοκτήτης διατηρητέου που κατεδαφίστηκε να το ανακατασκευάσει, βέβαια, σε σχέση με το εάν η κατάρρευση προέρχεται από σκόπιμες ενέργειες ή εάν έχει γενικότερα υποχρέωση να το συντηρεί και εάν η υποχρέωση αυτή απορρέει από την κήρυξη. Επίσης έχει απασχολήσει νομικά το θέμα αν ο χαρακτηρισμός ενός κτιρίου ως επικινδύνως ετοιμόρροπου εμποδίζει τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.

Γενικά λοιπόν πρέπει να αναφερθεί ότι οι κύριοι επικαρπωτές ή νομείς διατηρητέων κτιρίων οφείλουν να τα διατηρούν σε καλή κατάσταση και σε περίπτωση εκτέλεσης παράνομων εργασιών τους επιβάλλονται πρόστιμα (ειδικά για καταστροφή χαρακτηριστικών αρχιτεκτονικών στοιχείων) επιπλέον δε επιβάλλονται και τα πολεοδομικά πρόστιμα. Σε περίπτωση δε παράνομης κατεδάφισης διατηρητέου κτιρίου επιβάλλεται στον ιδιοκτήτη εκτός των λοιπών κυρώσεων και η ολική ανακατασκευή του κτιρίου.

Επίσης με σχετικές διατάξεις του ΓΟΚ θεσμοθετήθηκε η δυνατότητα διακοπής κάθε εκτελούμενης οικοδομικής εργασίας ή επέμβασης στα κτίρια όταν αυτά βρίσκονται σε διαδικασία χαρακτηρισμού και αντίστοιχη υποχρέωση της Πολιτείας να αποζημιώνει τους ιδιοκτήτες των κτιρίων στην περίπτωση που τελικά χαρακτηριστούν ως διατηρητέα.

Συνεπώς στα διατηρητέα κτίρια, είτε αυτά έχουν χαρακτηριστεί από του Υπουργείου Πολιτισμού, είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, υπάρχουν αυστηροί κανόνες για τις αυθαίρετες επεμβάσεις, που αλλοιώνουν την πολιτιστική μας κληρονομιά. Σημειωτέον ότι οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού έχουν τη δυνατότητα να παρέμβουν και να διακόψουν άμεσα τις οικοδομικές εργασίες εάν εκτελούνται χωρίς την απαιτούμενη έγκριση, αλλά ακόμη κι αν υπάρχει έγκριση αλλά παραβιάζονται οι όροι της .

**Γ7.2** Σύμφωνα με το άρθρο 14 του νόμου 4178/2013 υπάρχει δυνατότητα να υπαχθούν στο νόμο αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις:

- ❖ Που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή
- ❖ Προσθήκες καθ' ύψος σε ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης αυτού

και με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) Μετά την υποβολή των απαιτήτων, βάσει του νόμου, δικαιολογητικών και αίτησης στο αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) που και αυτή συνοδεύεται από δικαιολογητικά όπως φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιρίου, τοπογραφικό διάγραμμα, πλήρη αποτύπωση, τεχνική έκθεση μηχανικού κλπ.
- β) Μετά τον έλεγχο των δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής, το ΚΕΣΑ δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με πρώτο κριτήριο την, λόγω του αυθαιρέτου, αλλοίωση ή όχι του χαρακτήρα, της δομής και της αρχιτεκτονικής και μορφολογικής τυπολογίας του διατηρητέου κτιρίου, δεύτερο κριτήριο την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του περιβάλλοντος και τρίτο κριτήριο το βαθμό επιρροής που ασκεί η ύπαρξη της αυθαίρετης κατασκευής στην απόφαση χαρακτηρισμού του διατηρητέου.
- γ) Το ΚΕΣΑ μπορεί να επιβάλλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαιρέτου κτίσματος σύμφωνα με την απόφαση χαρακτηρισμού για να επιτευχθεί αισθητικά και μορφολογικά η εναρμόνιση-ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής σε σχέση με το διατηρητέο κτίριο. Το συμβούλιο μπορεί να προβεί σε αυτοψία για να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.
- δ) Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας αν απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας, αυτή εκδίδεται χωρίς να απαιτείται η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε έξη (6) μήνες και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από Ελεγκτή Δόμησης. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής το ΚΕΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στο νόμο 4178/2013.

Επίσης υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, εφόσον δεν βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο και υπό τις προαναφερθείσες προϋποθέσεις, με μόνη διαφορά ότι αυτές οι αυθαίρετες κατασκευές κρίνονται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) και όχι από το ΚΕΣΑ.



**Γ7.3** Ως Παραδοσιακοί οικισμοί και Παραδοσιακά Τμήματα Πόλης, καθορίζονται οικισμοί, ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 2<sup>α</sup> του ΝΟΚ και τα προγενέστερα, άρθρο 4 του ΓΟΚ/ 85 και άρθρο 79 του ΓΟΚ/ 73, με Προεδρικά Διατάγματα που καθορίζουν ειδικούς όρους, μορφολογικούς περιορισμούς και χρήσεις γης, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους.

Γενικά και για τα αυθαίρετα σε παραδοσιακούς οικισμούς ή παραδοσιακό τμήμα πόλης βάσει της παρ. 2ιβ του άρθρου 2 του Ν. 4178/2013 υπάρχουν περιορισμοί στη δυνατότητα υπαγωγής στο νόμο.

**Γ7.3.1** Σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 1 του Ν. 4178/13 στις διατάξεις του νόμου υπάγονται και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό, ή τμήμα πόλης χαρακτηρισμένο ως παραδοσιακό, εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της Διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού, χωρίς καμία ειδική διαδικασία. Επίσης έχουν τη δυνατότητα υπαγωγής και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, που έχουν ολοκληρωθεί μετά τον χαρακτηρισμό. Στην περίπτωση αυτή, που είναι μεταγενέστερα του χαρακτηρισμού, απαιτείται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.

**Γ7.3.2** Σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 2 του Ν. 4178/2013, δυνατότητα υπαγωγής στο νόμο έχουν και τα αυθαίρετα και οι χρήσεις, σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5000 κατοίκων (συμπεριλαμβανομένων και των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων) εκτός από τις περιπτώσεις που ορίζονται στην παρ. 6 του άρθρου 13 και ανεξάρτητα αν έχουν ή όχι εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, οι οποίες όμως:

- α) Κατασκευάστηκαν μετά το χαρακτηρισμό αλλά προ 28-7-2011
- β) Έχουν υπέρβαση της κατηγορίας 2 έως και 5 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013.

Η υπαγωγή γίνεται μετά από τη διαδικασία κρίσης από την επιτροπή που προβλέπεται από το άρθρο 12 του νόμου. Η διαδικασία κρίσης για την υπαγωγή, όπως ορίζεται με το άρθρο 13 παρ. 2 έχει ως εξής:

Υποβάλλονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά (αίτηση, παράβολο, έντυ-



πο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου και αίτηση στην επιτροπή του άρθρου 12 με συνημμένα τα δικαιολογητικά της παρ. 2 του άρθρου 12).

Μετά την εξέταση των δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς:

- α) Το σύνολο του τυχόν νομίμως υφισταμένου κτιρίου
- β) Το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον
- γ) Την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης.

Η επιτροπή του άρθρου 12 μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαιρέτου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 25, με εργασίες κατά παρέκκλιση:

- ➔ Αποπεράτωσης
- ➔ Επισκευής
- ➔ Κατασκευής στέγης
- ➔ Κατεδάφισης
- ➔ Ενίσχυσης και
- ➔ Εργασίες του άρθρου 4 παρ. 2 και 3

Επίσης η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής. Οι τυχόν εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας εφόσον απαιτείται. Η εν λόγω άδεια, αν απαιτείται, εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες πρέπει να ολοκληρωθούν σε έξη (6) μήνες και η ορθή εκτέλεσή τους πιστοποιείται από την πολεοδομική υπηρεσία ή από ελεγκτή δόμησης. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής η επιτροπή επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στις διατάξεις του Ν.4178/2013.

**Γ7.3.3** Σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 6 του ίδιου νόμου, δεν επιτρέπεται υπαγωγή αυθαιρέτων σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων όταν πρόκειται για αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες:

- α) Είναι νέες ανεξάρτητες κατασκευές
- β) Κατασκευάστηκαν μετά την κήρυξη του οικισμού
- γ) Έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης (έστω και μόνο ενός).

## **Γ8. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ**

Η Αρχαιολογική Υπηρεσία αντιμετώπιζε πάντα και αντιμετωπίζει και σήμερα με μεγάλη αυστηρότητα τις αυθαίρετες κατασκευές που διαπιστώνει μέσα σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους. Επίσης με μεγάλη αυστηρότητα αντιμετωπίζει και τις κατασκευές που εκτελούνται οπουδήποτε προαπαιτείται έλεγχος κατά την εκσκαφή, αλλά δεν καλείται από τον ιδιοκτήτη έγκαιρα η αρχαιολογική υπηρεσία να παρακολουθήσει τις εργασίες εκσκαφής, με αποτέλεσμα να αποκρύπτεται η διαπίστωση αρχαιολογικών ευρημάτων. Όπως προαναφέρθηκε η Αρχαιολογία έχει τη δυνατότητα από μόνη της να διακόπτει οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται αυθαίρετα σε αρχαιολογικούς χώρους αλλά και ακόμα και νόμιμα εκτελούμενες, βάσει αδείας, αν κατά τη διάρκεια των εργασιών διαπιστωθεί η ύπαρξη στο χώρο αρχαιολογικών ευρημάτων.

Στις παραγράφους θ και ι του άρθρου 2 του νόμου 4178/2013 περιγράφονται αναλυτικά οι περιπτώσεις στις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου επειδή οι αυθαίρετες κατασκευές βρίσκονται σε αρχαιολογικό χώρο ζώνης Α ή και εκτός ζώνης Α.

Σημαντική διάταξη από πλευράς της Αρχαιολογίας, που σχετίζεται με τα αυθαίρετα, είναι αυτή που προέκυψε μετά την εφαρμογή του άρθρου 74 παρ. 14 του Ν. 3028/02 και τη σχετική γνωμοδότηση και που προβλέπει ότι οι υπηρεσίες του ΥΠΠΟ δεν εγκρίνουν εκ των υστέρων μελέτη έργου που έχει ήδη υλοποιηθεί, και έτσι καθίσταται σε αυτές τις περιπτώσεις ανεφάρμοστη η δυνατότητα που δίνει ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός για νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών, που κατά τα λοιπά δεν παραβιάζουν τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής των αυθαιρέτων. Για αυτό το λόγο πρέπει να ζητείται πάντα από πριν έγκριση του ΥΠΠΟ κυρίως για εκσκαφές αλλά και σε άλλες ειδικότερες περιπτώσεις όπως π.χ. αν το κτίσμα που πρόκειται να ανεγερθεί, είναι όμορο με κτίριο διατηρητέο, κηρυγμένο από το ΥΠΠΟ.

**ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΠΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΥΝΤΑΙ  
ΑΠΟ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ**

Θα παραθέσουμε ορισμένα χαρακτηριστικά παραδείγματα αυθαιρέτων κατασκευών που δημιουργούνται σε κτίρια που ανεγείρονται μεν κατ' εφαρμογή εγκεκριμένης οικοδομικής άδειας αλλά γίνονται παραβάσεις και υπερβάσεις αυτής σε διάφορα τμήματα του ανεγειρομένου κτιρίου.

**Δ1.** Σε περιοχές που έχουν έντονη εδαφολογική κλίση (π.χ σε πλαγιές) και που εντάσσονται στο σχέδιο πόλεως συμβαίνει συχνά κατά την ανέγερση των οικοδομών να υπάρχει μεγάλη δυσκολία για την προσαρμογή της οικοδομής στο έδαφος, δηλαδή να πρέπει να γίνει η οικοδομή κλιμακωτή για την προσαρμογή αυτή. Η κλιμακωτή όμως οικοδομή πολλές φορές δεν είναι αρεστή στους χρήστες, διότι δημιουργεί και προβλήματα στην εσωτερική της λειτουργία. Έτσι τελικά επικρατεί η τάση να κατασκευάζεται ένα κτίριο που δεν προσαρμόζεται στο έδαφος. Δηλαδή λόγω της κλίσεως του εδάφους δημιουργούνται χώροι στο κατάντη μέρος του κτιρίου, που είναι αυθαίρετοι, μη προβλεπόμενοι στην οικοδομική άδεια. Ενώ η οικοδομή προς τα ανάντη (συνήθως προς το δρόμο), στην πρόσοψη, έχει τους ορόφους – επίπεδα που προβλέπει η οικοδομική άδεια, στο πίσω μέρος, προς την κατωφέρεια δημιουργούνται δύο ή και τρία επίπεδα ακόμη, που για να μετατραπούν σε υπόγεια πρέπει να μπαζωθεί υπέρμετρα ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου και έτσι να αλλοιωθεί το περιβάλλον σε μεγάλο βαθμό, με κατασκευή τοιχίων αντιστήριξης χωμάτων μεγάλου ύψους.

Το πρόβλημα αυτό έχει μεγαλύτερες επιπτώσεις όταν υπάρχει συνιδιοκτησία, αφού δημιουργούνται αντιδικίες μεταξύ των συνιδιοκτητών, γιατί αυτοί που βρίσκονται χαμηλότερα βλέπουν την ιδιοκτησία τους να υποβαθμίζεται από τα μπαζώματα και τα τοιχεία αντιστήριξης των ορόρων.



*Περίπτωση κατοικιών και λοιπών κατασκευών σε περιοχή εντός σχεδίου με έντονη εδαφολογική κλίση*



*Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος, όπως φαίνεται από την πλευρά της κατωφέρειας*





*Το ίδιο κτίριο από την πλευρά του δρόμου*

**Δ2.** Η πιο συνήθης παράβαση στην οικοδομή του Έλληνα είναι η μετατροπή του υπογείου χώρου του κτιρίου, που βάσει της οικοδομικής άδειας είναι χώρος βοηθητικής χρήσης, σε χώρο κύριας χρήσης. Συνήθως γίνεται κατοικία αλλά δεν σπανίζουν και οι περιπτώσεις που ο υπόγειος χώρος στεγάζει και τις επαγγελματικές δραστηριότητες του ιδιοκτήτη.

Βέβαια για την μετατροπή του χώρου είτε σε κατοικία είτε σε άλλη χρήση, ο χώρος υπόκειται σε μεγάλες αλλαγές και οι όψεις του κτιρίου μετατρέπονται σημαντικά. Συνήθως υπερυψώνεται όλο το κτίριο και γίνεται εξ ολοκλήρου ισόγειο ή γίνεται ισόγειο από την μία ή και τις δύο πλευρές του, μετατρέπονται τα παράθυρα που προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια σε πόρτες – μπαλκονόπορτες που εξασφαλίζουν απευθείας πρόσβαση στον κήπο- ακάλυπτο χώρο. Και πάλι ευνοούνται αυτές οι αλλαγές όταν το οικόπεδο παρουσιάζει κλίση γιατί όπως είναι ευνόητο τότε από το κατάντη μέρος προκύπτει από μόνο του το υπόγειο – ισόγειο, ελεύθερο από την μία πλευρά. Αρκεί μετά η αφαίρεση χωμάτων και από κάποια άλλη πλευρά του κτιρίου, για την δημιουργία κουφωμάτων, με τα οποία θα εξασφαλιστεί και ο απαραίτητος φωτισμός αερισμός, για να γίνουν στο εσωτερικό του κατωτάτου επιπέδου κοιτώνες, σαλόνια, κουζίνα, κ.λ.π.

Είναι δε η νοοτροπία του λαού μας τέτοια που τις περισσότερες φορές ακόμη και η απαραίτητη αποθήκη και το λεβητοστάσιο που είναι προγραμματισμένα να γίνουν στο υπόγειο, κατασκευάζονται συνήθως πρόχειρα



στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, κάτω από βεράντες ή σκάλες, για να υπάρχει ακόμη μεγαλύτερη εκμετάλλευση του εσωτερικού χώρου του υπογείου του οποίου η χρήση παράνομα μετετράπη σε κύρια.



*Χαρακτηριστική περίπτωση υπογείου ξεμπαζωμένου στη μια πλευρά*



*Η προηγούμενη περίπτωση υπογείου μαζί με τη ράμπα καθόδου από το δρόμο προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο*

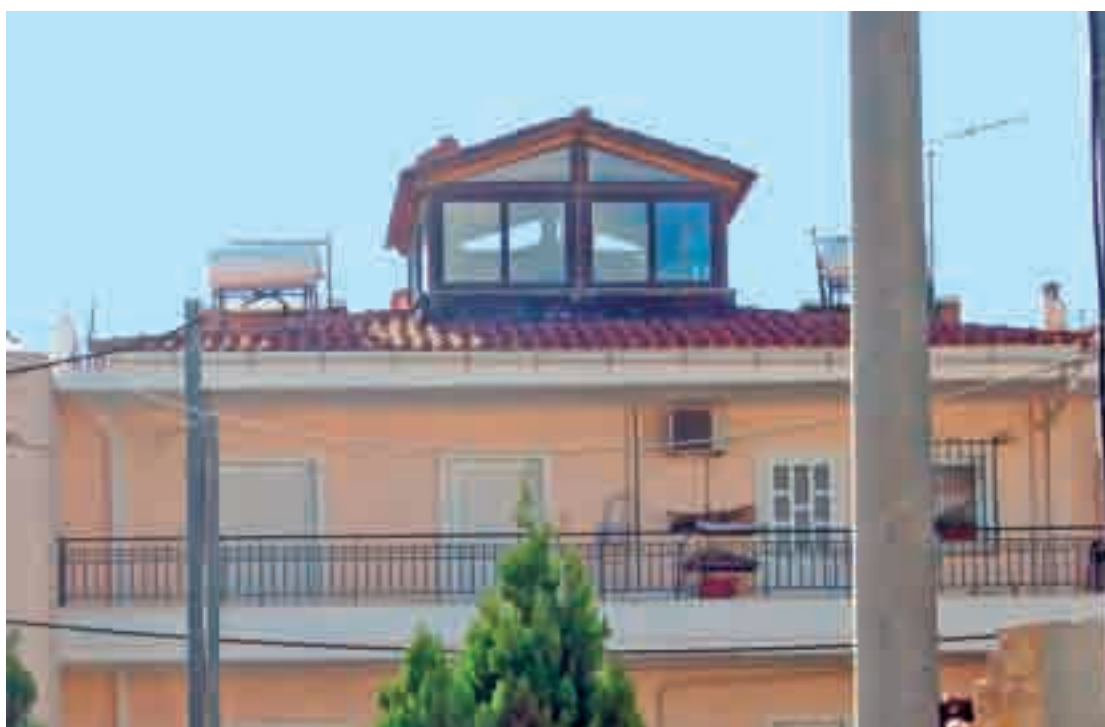
**Δ3.** Άλλη συνήθης παρανομία στα κτίρια που κατασκευάζονται στην πατρίδα μας είναι η μετατροπή χώρου υποκείμενου στέγης (σοφίτα) σε κατοικία. Αυτός ο χώρος συνήθως ενοποιείται με τον υποκείμενο όροφο με εσωτερική σκάλα και γίνεται κοιτώνας με wc ή χώρος διαφόρων χρήσεων. Για να καταστεί δυνατή η δημιουργία του χώρου υπερυψώνεται το κτίριο (για να έχει ο χώρος επαρκές ύψος) και έτσι γίνεται υπέρβαση του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια. Αυτή η παράβαση συνηθίζεται και σε ιδιόκτητα μικρά κτίρια αλλά και σε συγκροτήματα κατοικιών και σε πολυκατοικίες.



*Περίπτωση σοφίτας μονοκατοικίας*



*Σοφίτα υπό κατασκευή*



*Σοφίτα προκλητικά αντιαισθητική*

**Δ4.** Φυσικά είναι γνωστό σε όλους ότι κλείστηκαν και μετατράπηκαν σε εσωτερικούς χώρους όλοι οι ημιυπαίθριοι χώροι που θεσπίστηκαν με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1985. Σε όλες τις πολυκατοικίες που κτίστηκαν, το κλείσιμο των ημιυπαίθριων χώρων απετέλεσε έμμεσα μια αύξηση του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά 20%, που οι κατασκευαστές εργολάβοι δεν έχασαν την ευκαιρία να εκμεταλλευτούν με σκοπό το κέρδος, αφού τελικά πωλούσαν τους χώρους πλέον δομημένους ως κοιτώνες, κουζίνες ή τμήματα σαλονιών και κέρδιζαν. Οι χώροι λοιπόν που θεσπίστηκαν για τον φωτισμό αερισμό και ηλιασμό των κατοίκων των σπιτιών, για την εκμετάλλευση των καλών καιρικών συνθηκών του τόπου μας, κατέληξαν περίκλειστοι χώροι, για συσσώρευση οικονομικού οφέλους των επαγγελματικά ασχολουμένων με τις κατασκευές.

Οι κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι εφαρμόστηκαν σε κτίρια όλων των χρήσεων, σε κτίρια καταστημάτων, κατοικιών, εμπορικά κέντρα, σε κτίρια γραφείων κ.λ.π.

**Δ5.** Πολλές φορές απαντάται και η περίπτωση κατασκευής εσωτερικών παταριών, που αποτελούν ενδιαμέσους ορόφους των κτιρίων. Δηλαδή προβλέπεται από την αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου ένας χώρος μεγάλου ύψους π.χ 5.50 έως 6.00 με πρόσχημα την αρχιτεκτονική ιδιαιτερότητα, τον φωτισμό και αερισμό ή ακόμη με δικαιολογία να υπάρχει άμεση οπτική επαφή από τον υπερκείμενο όροφο προς τον υποκείμενο, από περιμετρικούς εξώστες επικοινωνίας των χώρων του ορόφου και τελικά κατασκευάζεται πλήρης ή κατά τμήμα ενδιάμεσος όροφος(πατάρι), χωρίς να φαίνεται εξωτερικά αλλαγή των όψεων και με κλοπή στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου. Τέτοιοι χώροι παταριών παρατηρούνται και στα βιομηχανικά κτίρια, ή κτίρια εμπορικών αποθηκών, όπου στα πατάρια γίνονται συνήθως χώροι γραφείων. Βέβαια οι χώροι αυτοί εμφανίζονται εκεί όπου ο συντελεστής δόμησης είναι περιορισμένος κάτι που δεν ισχύει σε όλες τις περιπτώσεις.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η περίπτωση των καταστημάτων όπου με τις διατάξεις του ΓΟΚ 1973 επιτρεπόταν να κατασκευαστεί πατάρι κατά το ήμισυ της επιφάνειας του ισόγειου καταστήματος (χωρίς να λογίζεται στον συντελεστή δόμησης), διάταξη όμως που καταργήθηκε με τον ΓΟΚ 1985 και οδήγησε στην αυθαίρετη κατασκευή παταριών στα καταστήματα, συνήθως με μεταλλική κατασκευή και σκάλα πρόσβασης από το ισόγειο.

**Δ6.** Με τις διατάξεις του ΓΟΚ 1985 οι κλειστοί χώροι στάθμευσης που κατασκευάζονταν οπουδήποτε δεν προσμετρούνταν στον συντελεστή δό-



μησης του οικοπέδου. Η διάταξη αυτή είχε σκοπό να αποτελέσει κίνητρο κατασκευής χώρων στάθμευσης, έτσι ώστε να αποσυμφορηθούν οι δρόμοι από τα παρκαρισμένα αυτοκίνητα. Όμως πολύ συχνά (σχεδόν έγινε κανόνας), οι χώροι στάθμευσης στο ισόγειο των κτιρίων προγραμματίζονταν κατάλληλα από το στάδιο της αρχιτεκτονικής μελέτης, από χωροταξική άποψη, έτσι ώστε κατά την κατασκευή των κτιρίων να αλλάξει η χρήση τους και να ενσωματωθούν λειτουργικά στη χρήση των υπολοίπων χώρων. Συνήθως λοιπόν ο χώρος στάθμευσης στο ισόγειο του κτιρίου γινόταν σαλόνι, ή γραφείο, ή κοιτώνας. Ακόμη αν η κύρια χρήση ήταν κατάστημα ο χώρος γινόταν και αυτός μέρος του ευρύτερου καταστήματος. Έτσι με την καταστρατήγηση και αυτής της διάταξης και οι οικοδομές έγιναν μεγαλύτερες αλλά και οι δρόμοι παρέμειναν γεμάτοι αυτοκίνητα. Σαν να μην έφτανε όμως αυτή η επιβάρυνση ειδικά στις μονοκατοικίες, οι ιδιοκτήτες κατασκεύαζαν και ένα στεγασμένο συνήθως μεταλλικό χώρο – υπόστεγο, τις περισσότερες φορές μέσα στο χώρο της πρασιάς του οικοπέδου που φιλοξενούσε το αυτοκίνητο της οικογένειας. Κατ' αυτό τον τρόπο τίποτα δεν γινόταν σωστά και νόμιμα, παρά όλα συνηγορούσαν στην υπέρμετρη επιβάρυνση του περιβάλλοντος, με την αύξηση της συνολικής επιφάνειας της οικοδομής, με την κατάληψη των ακαλύπτων χώρων και την κυκλοφοριακή επιβάρυνση των δρόμων.

**Δ7.** Άλλη συνήθης υπέρβαση των όρων οικοδομικής άδειας, είναι η κατασκευή εξωστών μεγαλύτερων των προβλεπομένων και επιτρεπομένων, κάτι που πολλές φορές γίνεται επειδή εξ αρχής προγραμματίζεται το κλείσιμο των προβλεπόμενων στην οικοδομική άδεια ημιυπαίθριων χώρων, άρα είναι γνωστό ότι θα υπάρχει έλλειψη βεραντών ειδικά για την θερινή χρήση της κατοικίας.

Επίσης πολλές φορές κατά την διάρκεια της κατασκευής αποφασίζεται η μεγέθυνση των εξωστών, έτσι ώστε να εξυπηρετείται επαρκώς η προσωρινή παραμονή των κατοίκων σε αυτούς την θερινή περίοδο, που στην Ελλάδα έχει μακρά διάρκεια.



### ΑΛΛΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

**Ε1.** Τα τελευταία 20 χρόνια υπήρξε πολύ διαδεδομένη η κατάληψη της πρασιάς των οικοπέδων, από τα καταστήματα του ισογείου των οικοδομών, συνήθως με χρήση καφετέριας, εστιατορίου, ταβέρνας. Αυτή η ενέργεια είχε πάντα μεγάλες επιπτώσεις στις σχέσεις των συνιδιοκτητών της οικοδομής, γιατί δημιουργούσε μεγάλη επιβάρυνση στους κατοίκους των υπερκείμενων κατοικιών και με την ηχορύπανση της λειτουργούσας επιχείρησης, αλλά και με την έλλειψη πρασίνου, δεδομένου ότι και ένα τμήμα της πρασιάς πρέπει εκ του νόμου να είναι δενδροφυτεμένο. Πέραν των ανωτέρω προβλημάτων οι κατασκευές αυτές μέσα στην πρασιά, δημιουργούν προβλήματα ορατότητας των οχημάτων στις διασταυρώσεις, αλλά φυσικά και θα δημιουργήσουν στο μέλλον προβλήματα σε περίπτωση αναγκαιότητας διαπλάτυνσης των οδών. Βέβαια το πρόβλημα ξεκίνησε από τις ενέργειες των κατασκευαστών που με την υπογραφή της οριζόντιας ιδιοκτησίας της οικοδομής, έδιναν στα καταστήματα του ισογείου το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης της πρασιάς και αυτός ήταν ένας παράγοντας που αποτέλεσε κίνητρο έτσι ώστε σταδιακά, οι ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές των καταστημάτων, να κατασκευάζουν στις πρασιές στην αρχή μια πέργκολα που μετά την κάλυπταν με στέγη και τελικά δημιουργούσαν περικλειστο χώρο με αλουμίνια και υαλοστάσια και πολλές φορές αυτοί οι πρόσθετοι παράνομοι χώροι είχαν μεγαλύτερη επιφάνεια από το κυρίως ισόγειο κατάστημα.

Αυτοί δε οι παράνομοι χώροι εκτός των άλλων που αναφέραμε παρουσιάζουν και το πλεονέκτημα να μπορούν να λειτουργήσουν χειμώνα – καλοκαίρι διότι λόγω της φύσεως της κατασκευής τους ανοίγουν και κλείνουν εύκολα ανάλογα με τις καιρικές συνθήκες.

**Ε2.** Στα γήπεδα στα οποία έχουν εγκατασταθεί βιομηχανίες, βιοτεχνίες ή επαγγελματικές - εμπορικές αποθήκες, έχει παρατηρηθεί ότι κατασκευάζονται στους ακάλυπτους χώρους μεγάλα στέγαστρα στα οποία αποθηκεύονται πρώτες ύλες ή και τελικά προϊόντα και έτσι εξοικονομούνται οι εσωτερικοί καλυμμένοι χώροι για τις υπόλοιπες απαιτούμενες κύριες χρήσεις. Παρόμοια στέγαστρα παρατηρούνται και στα super markets, τα συ-

νεργεία αυτοκινήτων αλλά ακόμη και στα κτίρια γεωργοκτηνοτροφικών χρήσεων. Αυτά τα αυθαίρετα στέγαστρα συνήθως είναι μεγάλων διαστάσεων και υποβαθμίζουν πολύ τους ακάλυπτους χώρους των γηπέδων. Μικρότερα στέγαστρα – υπόστεγα κατασκευάζονται αυθαίρετα και σε μη άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα, που χρησιμοποιούνται για υπαίθριες επαγγελματικές χρήσεις. Βέβαια αυτά ηλεκτροδοτούνται πρώτα χωρίς ύπαρξη κτίσματος, για την υπαίθρια χρήση και μετά κατασκευάζονται τα στέγαστρα – υπόστεγα για τα εμπορεύματα ( π.χ μάντρες πώλησης οικοδομικών υλικών, πώληση καυσόξυλων, πώληση μικροεπίπλων συνήθως βεράντας – κήπου κ.λ.π).

Όπως προαναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, σύνηθες είναι να κατασκευάζονται στέγαστρα στα οικοπέδα ως χώροι στάθμευσης. Επίσης παράνομα στέγαστρα κατασκευάζονται και σε ξενοδοχειακά συγκροτήματα για την στέγαση των παρκαρισμένων αυτοκινήτων. Το αυτό γίνεται και στις παραλιακές επιχειρήσεις όπου συχνά παρατηρούνται και αυθαίρετα στέγαστρα αυτοκινήτων.

**E3.** Άλλη συνήθης παράβαση είναι η καταστρατήγηση του ελαχίστου ποσοστού φύτευσης των οικοπέδων. Σύμφωνα με τον ισχύοντα κτιριοδομικό κανονισμό απαιτείται η φύτευση των 2/3 των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων. Αυτό το ποσοστό καταστρατηγείται πολλές φορές με τσιμεντοστρώσεις ή πλακοστρώσεις για διάφορους λόγους εκ των οποίων ο πιο συνηθισμένος είναι το παρκάρισμα των αυτοκινήτων στους ακάλυπτους χώρους, επειδή όπως προαναφέρθηκε και οι χώροι στάθμευσης που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια και αυτοί δεν κατασκευάζονται στη νόμιμη θέση τους.

Η έλλειψη της φύτευσης των οικοπέδων έχει σαν άμεσο αποτέλεσμα την υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης των ίδιων των κατοίκων που την προκαλούν. Αντίθετα οι κάτοικοι έπρεπε να αναλαμβάνουν πρωτοβουλίες προς την κατεύθυνση της δημιουργίας πρασίνου την φύτευση δένδρων κ.λ.π, έτσι ώστε οι ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων να δείχνουν όλοι καταπράσινοι και σχεδόν ενοποιημένοι για το καλό της του άμεσου αλλά και του πλατύτερου περιβάλλοντος και της πόλης.

Επίσης καταστρατηγείται και η διάταξη του κτιριοδομικού κανονισμού που αναφέρεται στη δενδροφύτευση της πρασιάς των οικοπέδων ειδικά μπροστά από καταστήματα και άλλες επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν τον χώρο της πρασιάς μόνο για το παρκάρισμα των αυτοκινήτων των πελατών τους.

**Ε4.** Συνηθισμένη παράβαση που εμφανίζεται στις μονοκατοικίες είναι η κατασκευή μικρών αποθηκών ή λεβητοστασίων στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων και ιδιαίτερα παρατηρείται η κατασκευή αποθήκης κάτω από εξωτερικές σκάλες που βρίσκονται στους ακάλυπτους χώρους και είτε ανεβαίνουν προς ορόφους, είτε συνδέουν υψομετρικά διαφορετικά διαμορφωμένα επίπεδα. Επίσης μικρές αποθήκες και λεβητοστάσια κατασκευάζονται παράνομα κάτω από βεράντες του ισογείου, δηλαδή κλείνοντας χώρο μεταξύ οροφής υπογείου και εδάφους αλλά κάτω από εξώστη του δαπέδου του ισογείου.



*Αποθήκη κάτω από σκάλα ακαλύπτου*



*Η σκάλα που καλύπτει την αποθήκη*

**E5.** Πολλές φορές απαντάται και η περίπτωση των εκτεταμένων αλλαγών στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου κάτι που νομίζει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου ότι δεν υπόκειται σε περιορισμούς, πλην όμως έχει να κάνει και με τη χρήση των γειτονικών ακινήτων τα οποία επηρεάζονται από τέτοιου είδους επεμβάσεις. Άλλωστε επιτρέπονται μόνο όσα προβλέπονται στην οικοδομική άδεια και τίποτα περισσότερο. Οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων όταν κατασκευαστεί η οικοδομή τους αρχίζουν πλέον να βλέπουν διάφορα πράγματα και να ανακαλύπτουν θέματα που δεν μπορούσαν να αντιληφθούν από τα σχέδια, όπως πχ. ότι πρέπει να κατασκευάσουν τοιχία διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου μεγαλύτερου ύψους ή και σε άλλη θέση από την ήδη προγραμματισμένη στα σχέδια, να μπαζώσουν τμήματα του οικοπέδου έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η απευθείας πρόσβαση σε βατά επίπεδα, να κατασκευάσουν σκαλοπάτια πρόσβασης από ένα διαμορφωμένο επίπεδο σε άλλο. Πρόσθετα μέσα στο χώρο του οικοπέδου ίσως χρειαστεί να κατασκευαστεί κάποια πέργκολα μαζί με χώρο ψησταριάς ή και φούρνου (BBQ). Επίσης τα μεγάλα και απρόβλεπτα μπαζώματα μπορεί να απαιτήσουν μάντρα μεγαλύτερου ύψους για να εγκιβωτιστούν και αυτό με τη σειρά του θα προκαλέσει σίγουρα τη διαμαρτυρία του όμορου ιδιοκτήτη που οπωσδήποτε παραβλάπεται από τη μεγαλύτερη μάντρα αφού χάνει σε φωτισμό και αερισμό.

**E6.** Συνήθης παράβαση είναι οι ιδιοκτήτες να αλλάζουν το σχήμα και το μέγεθος και πολλές φορές και τη θέση, της κολυμβητικής δεξαμενής που προβλέπει η οικοδομική τους άδεια. Έτσι κλέβουν και το Κράτος μέσω της φορολόγησης και των τεκμηρίων διαβίωσης, αφού τα όργανα της Πολιτείας μέχρι σήμερα τουλάχιστον, δεν είναι σε θέση να διενεργήσουν αυτοψίες, για τη διαπίστωση των διαστάσεων στις πισίνες που κατασκευάζονται, αλλά δέχονται την επιφάνεια που αναγράφεται στην οικοδομική άδεια. Αυτά αναμένεται να εξαφανιστούν, σαν περιπτώσεις, αφού θεσπίστηκε πλέον ο λεπτομερής έλεγχος των οικοδομών από τους ελεγκτές δόμησης. Παρόμοιο πρόβλημα εμφανιζόταν μέχρι σήμερα και με τη θέση και το μέγεθος του αντιστοίχου μηχανοστασίου της πισίνας που είναι απαραίτητο για τη λειτουργία της, αφού φιλοξενεί όλο τον ηλεκτρομηχανολογικό της εξοπλισμό.

**E7.** Σοβαρότατη παρανομία που συναντούμε συχνά είναι το μερικό ή και ολικό κλείσιμο της pilotis, που διαμορφώνεται σε κατοικία ή άλλη χρήση. Έτσι με τη διαμόρφωση της pilotis εμφανίζεται πλέον ένας ακόμη όροφος στο κτίριο και οι τυχόν θέσεις στάθμευσης που προβλέπονταν στο

χώρο αυτό αλλάζουν θέση και πάνε στον ακάλυπτο χώρο ή στο δρόμο. Ο φαύλος κύκλος αρχίζει αφού για να σταθμεύσουν τα αυτοκίνητα στον ακάλυπτο αυτός τσιμεντοστρώνεται ή πλακοστρώνεται εις βάρος της φύτευσης του οικοπέδου και με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του άμεσου περιβάλλοντος. Αν τα αυτοκίνητα σταθμεύσουν στο δρόμο πάλι υποβαθμίζονται οι συνθήκες διαβίωσης στη γειτονιά.

**Ε8.** Υπάρχει μια τάση να μεγεθύνεται η απόληξη του κλιμακοστασίου των οικοδομών (δηλαδή του χώρου που περιλαμβάνει τη σκάλα του κτιρίου και καταλήγει στη ταράτσα αυτού) και να γίνεται συνήθως ένας επί πλέον χώρος και ένα wc ή ακόμη σε ακραίες περιπτώσεις να κατασκευάζεται και ολόκληρο διαμέρισμα (όροφος). Αυτή η περίπτωση προϋποθέτει, βέβαια, να υπάρχει η αποκλειστική χρήση της ταράτσας, στα προβλεπόμενα από τους τίτλους δικαιώματα του αυθαιρετούντος ιδιοκτήτη.

**Ε9.** Έχει παρατηρηθεί πολλές φορές η κατασκευή ανελκυστήρα σε μονοκατοικίες χωρίς να προβλέπεται από την εγκεκριμένη οικοδομική άδεια. Αυτό συμβαίνει συνήθως γιατί αλλάζει γνώμη ο ιδιοκτήτης κατά τη διάρκεια της κατασκευής του κτιρίου και αποφασίζει ότι χρειάζεται ανελκυστήρας και τότε γίνεται προσπάθεια να βολευτεί ένας μικρός χώρος διαστάσεων από 1.00X1.00 μέχρι 1.20X1.20 μέτρων δίπλα στο κλιμακοστάσιο ο οποίος θα αποτελέσει το φρεάτιο του ανελκυστήρα και θα φιλοξενήσει στο τέλος την καμπίνα αυτού. Μεγαλύτερα προβλήματα δημιουργούνται στη νομιμότητα του κτιρίου, όταν ο χώρος αυτός γίνεται με σοβαρή αλλαγή της στατικής μελέτης του, π.χ όταν κατασκευάζονται γύρω του και τοιχία οπλισμένου σκυροδέματος, γεγονός που επηρεάζει και την αντισεισμική συμπεριφορά του κτιρίου. Η πιο απλή παρέμβαση στο σκελετό του κτιρίου για το φρεάτιο του ανελκυστήρα είναι μια οπή στην πλάκα του, εξασφαλισμένη στατικά με ενισχυμένες ζώνες ή δοκούς στην περίμετρο.

Εύλογα δημιουργείται η απορία για το πώς επιτρέπει ο επιβλέπων μηχανικός σε μια οικοδομή τέτοιες αλλαγές, χωρίς να προχωρήσει άμεσα σε τροποποίηση-αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, έτσι ώστε να τις συμπεριλάβει στα εγκεκριμένα σχέδια και να είναι νόμιμες;

Κι όμως συμβαίνει συχνά και αυτό, για κάθε είδους αλλαγή κατά τη διάρκεια της κατασκευής, να μην γίνονται άμεσα οι απαραίτητες ενέργειες από ιδιοκτήτη και μηχανικό. Από την δημιουργία του θεσμού του ελεγκτή δόμησης και μετά, νομίζουμε ότι θα σταματήσουν να υπάρχουν τέτοιες περιπτώσεις, αφού πλέον προβλέπονται έλεγχοι στα κρίσιμα στάδια της κατασκευής, με συνέπεια να διαπιστωθούν γρήγορα τα προβλήματα των



κτιρίων, χωρίς να υπάρχει δυνατότητα να συνεχίζονται οι οικοδομικές εργασίες, αν δεν προηγηθεί αναθεώρηση της άδειας δόμησης και θεραπείας των προβλημάτων.

**Ε10.** Ευρύτατα διαδεδομένη παράβαση και στα κτίρια που στερούνται αδειάς αλλά και σε αυτά που έχουν κατασκευαστεί με άδεια είναι ο απορροφητικός βόθρος. Από την υφιστάμενη νομοθεσία υπάρχει υποχρέωση όταν δεν υπάρχει δίκτυο υπονόμων, να διοχετεύονται τα λύματα των κτιρίων κατά κανόνα σε στεγανές δεξαμενές, οι οποίες πρέπει προφανώς να αδειάζουν συχνά έτσι ώστε να μην υπερχειλίζουν και δημιουργούν ανθυγιεινές συνθήκες. Επειδή όμως το συνεχές άδειασμα των στεγανών βόθρων απαιτεί σοβαρό οικονομικό κόστος, υπάρχει γενικευμένη τάση κατασκευής απορροφητικών βόθρων, σε μικρές και μεγάλες οικοδομές, δηλαδή χωρίς στεγανά περιμετρικά τοιχώματα και δάπεδο.

Εξ αιτίας λοιπόν της έλλειψης αποχετευτικού δικτύου που φαίνεται περίεργο και απίθανο, αλλά συμβαίνει σε συνοικίες και περιοχές, σε πόλεις και οικισμούς σε όλη την Ελλάδα, διοχετεύονται τα λύματα σε απορροφητικούς βόθρους, με ολέθριες συνέπειες για το περιβάλλον και τον υπόγειο υδροφόρο ορίζοντα ο οποίος υπόκειται σε διαρκή μόλυνση. Ας φανταστούμε μια γειτονιά αστικής πυκνοκατοικημένης περιοχής της Αττικής όπως στο Γέρακα ή την Παλλήνη ή το Μαρκόπουλο ή το Κορωπί όπου υπάρχουν π.χ, κοντά – κοντά 100 κτίρια με απορροφητικούς βόθρους ή ακόμη και στεγανούς που έχουν γεμίσει, από τους οποίους αναδύονται διαρκώς αναθυμιάσεις στο περιβάλλον της περιοχής και διαβρώνεται το έδαφος γύρω από τις οικοδομές με τη συνεχή και αδιάλειπτη διαρροή λυμάτων προς κάθε υπόγεια κατεύθυνση. Όπως αντιλαμβάνεται κάποιος, το πρόβλημα αυτό είναι τεράστιο ακόμη και σήμερα λόγω των οικονομικών δυσκολιών της πατρίδας μας. Είναι πολύ δύσκολο να δοθεί λύση παντού και θα περάσουν πολλά χρόνια για να πραγματοποιηθεί η από πολλών ετών προσδοκία των πολιτών, να αποκτήσουν όλες οι πόλεις μας και οι οικισμοί μας αποχετευτικό δίκτυο.

**ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ  
(ΠΡΩΗΝ ΓΟΚ ΚΑΙ ΤΩΡΑ ΝΟΚ)  
ΠΟΥ ΣΥΝΗΘΩΣ ΚΑΤΑΣΤΡΑΤΗΓΟΥΝΤΑΙ**

Θα γίνει επιγραμματικά αναφορά σε προβλέψεις και σημεία των οικοδομικών κανονισμών που μέχρι σήμερα τουλάχιστον καταστρατηγούνταν. Για τον τελευταίο οικοδομικό κανονισμό, Ν. 4067/2012(ΝΟΚ), λόγω μικρού χρονικού διαστήματος εφαρμογής και ανύπαρκτης οικοδομικής δραστηριότητας, δεν υπάρχουν στοιχεία για αναφορά καταστρατηγήσεων.

**ΣΤ1.** Σχετικά με τον συντελεστή δόμησης των οικοπέδων:

1. Μεγάλωμα του περιγράμματος του κτιρίου.
2. Μεγάλωμα του υπογείου ή αλλαγή χρήσης αυτού ή μετατροπή του σε ισόγειο, ολικά ή μερικά.
3. Κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου.
4. Ενσωμάτωση χώρου στάθμευσης στο υπόλοιπο κτίριο με αλλαγή χρήσης αυτού.
5. Κλείσιμο της pilotis.
6. Μετατροπή ηλεκτρομηχανολογικού ορόφου ειδικού κτιρίου σε κανονικό όροφο.

**ΣΤ2.** Σχετικά με την κάλυψη των οικοπέδων:

1. Μεγάλωμα του περιγράμματος του κτιρίου.
2. Κατασκευές στον ακάλυπτο χώρο των οικοπέδων όπως στέγαστρα, αποθήκες, σκάλες κ.λ.π

**ΣΤ3.** Σχετικά με τη θέση του κτιρίου και τον τρόπο δόμησής του:

1. Μείωση των υποχρεωτικών αποστάσεων του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου.
2. Κατάληψη τμήματος της πρασιάς του οικοπέδου.

3. Κατασκευή περισσότερων κτιρίων στο ίδιο οικόπεδο που δεν απέχουν την απαιτούμενη από το νόμο απόσταση μεταξύ τους.
4. Τμήματα κτιρίου εκτός ιδεατού στερεού.
5. Υπέρβαση συνολικού ύψους του κτιρίου.
6. Αλλαγές στα ύψη των ενδιαμέσων ορόφων του κτιρίου.
7. Μεγάλωμα του όγκου του κτιρίου(δηλαδή του όγκου αυτού που προεξέχει του εδάφους).

**ΣΤ4.** Σχετικά με λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων:

1. Μεγάλωμα των εξωστών που βρίσκονται στις όψεις των κτιρίων.
2. Κλείσιμο τμήματος ή του συνόλου προβλεπομένου εξώστη.

**ΣΤ5.** Σχετικά με τις ειδικές διατάξεις για τα χαμηλά κτίρια:

Σύμφωνα με τον ΓΟΚ 1985(άρθρο 14 παρ. 1), χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μέτρα, μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο σ.δ το πολύ 400 τ.μ. Στο οικόπεδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζονται στο σ.δ δεν υπερβαίνει τα 400τ.μ.

Για τις οικοδομές που εντάσσονταν στις διατάξεις των χαμηλών κτιρίων υπήρχαν εκ του νόμου ορισμένα προνόμια όπως, κατασκευή εξωστών και ημιυπαιθρίων χώρων χωρίς περιορισμό, κατασκευή ανοιχτών κλιμάκων κύριας ή βοηθητικής χρήσης, αύξηση του ποσοστού κάλυψης κατά 10% και το κυριότερο τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνταν ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο είτε σε επαφή με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου είτε σε απόσταση  $\Delta=2,50$ μέτρων από αυτά. Εξ αιτίας αυτών των προνομίων γινόταν και αντίστοιχη καταστρατήγηση των διατάξεων δηλαδή η οικοδομική άδεια του κτιρίου προέβλεπε χαμηλό κτίριο με όλα τα προνόμια που προαναφέρθηκαν και στην κατασκευή το κτίριο γινόταν μεγαλύτερου ύψους των 8,50 μέτρων (όχι χαμηλό). Και πάλι γινόταν καταστρατήγηση μιας διατάξης που προοριζόταν για την προστασία του περιβάλλοντος αφού είναι προφανές ότι οι χαμηλού ύψους οικοδομές δεν υποβαθμίζουν το περιβάλλον.

**ΣΤ6.** Σχετικά με κατασκευές πάνω από το κτίριο:

1. Μεγάλωμα των διαστάσεων της απόληξης κλιμακοστασίου και δημιουργία πρόσθετων χώρων.
2. Κατασκευή στεγών μεγαλύτερου ύψους από το επιτρεπόμενο ή το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια.

**ΣΤ7.** Σχετικά με κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους:

1. Διαμορφώσεις (εκσκαφές ή επιχώσεις) πέραν του επιτρεπομένου.
2. Σκάλες, πέργκολες, πλακοστρώσεις κ.λ.π μη προβλεπόμενες στην οικοδομική άδεια.
3. Απορροφητικοί βόθροι και ασκεπείς πισίνες μεγαλύτερων διαστάσεων των προβλεπομένων.

**ΣΤ8.** Σχετικά με περιφράγματα:

Συνήθης παράβαση ευρύτητα διαδεδομένη σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές είναι η κατασκευή μαντρότοιχου με συμπαγές τμήμα ύψους μεγαλύτερου του 1.00 μέτρου. Συνηθίζεται ειδικά σε μονοκατοικίες να κατασκευάζονται μαντρότοιχοι ύψους μέχρι και 3.00 μέτρων με πρόσχημα την προστασία της ιδιοκτησίας.

Επίσης συμβαίνει και να περιφράσσεται εντός σχεδίου οικόπεδο, συνήθως αδόμητο, με απλό συρματοπλέγμα κάτι που δεν επιτρέπεται για προφανείς λόγους ομοιομορφίας ειδικά των προσόψεων των οικοπέδων.



*Περίπτωση υψηλού συμπαγούς μανδροτοίχου μεγάλου ύψους*



### ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

**Z1.** Όπως είναι ευνόητο οι επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης έχουν τον αντίκτυπό τους κυρίως στο περιβάλλον, στο φυσικό, το οικιστικό και το πολιτιστικό. Άμεση επιρροή υπάρχει στην ποιότητα ζωής των κατοίκων ειδικά στους αυθαίρετους οικισμούς αφού αυτοί δεν διαθέτουν τον στοιχειώδη κοινωνικό εξοπλισμό με αποτέλεσμα να μην πληρούν όλες εκείνες τις προϋποθέσεις που θα επέτρεπαν στους κατοίκους την ομαλή διαβίωση.

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί για τον τόπο μας την πιο συνηθισμένη πρακτική αστικής ανάπτυξης. Αφού προϋπάρχει, δημιουργεί πολεοδομικό κατεστημένο το οποίο μετά, ό,τι και να γίνει, δύσκολα μπορεί να δεχτεί επεμβάσεις και βελτιώσεις με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος γίνεται σχεδόν κατά κανόνα για την νομιμοποίηση των κτισμάτων με την ένταξή τους στο σχέδιο πόλεως. Αυτή είναι μια πολύ σοβαρή συνέπεια διότι η πολιτεία αδυνατεί να προβεί σε σωστό πολεοδομικό σχεδιασμό εξ αιτίας των τετελεσμένων γεγονότων που έχουν παγιωθεί, ιδιαίτερα με την κατασκευή αυθαίρετων σε χώρους που προορίζονται να γίνουν με την ένταξη στο σχέδιο κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι.

**Z2.** Σε πολλές περιπτώσεις η αυθαίρετη δόμηση συνοδεύεται από καταπάτηση Δημοσίων Κτημάτων, Δασικών εκτάσεων, αιγιαλού, ρεμάτων και γενικά περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών, οι οποίες χρειάζονται ειδική προστασία, διότι η υποβάθμισή τους αποτελεί αντίστοιχη υποβάθμιση της αξίας του τόπου μας. Οι αξίες δεν είναι μόνο οικονομικές, χρηματιστηριακές και επενδυτικές. Η παραγωγή ενός τόπου και η ιστορική διαδρομή του στη γήινη σφαίρα, δεν είναι μόνο το ΑΕΠ του, η βιομηχανία του και το κατά κεφαλήν εισόδημα του λαού, αλλά παράλληλα και κύρια είναι η ιστορία του, το διαμορφωμένο οικιστικό περιβάλλον, τα τοπία, η φύση τα δάση, οι θάλασσές του κ.λ.π.

**Z3.** Η μανία των Ελλήνων για την δημιουργία ιδιόκτητης κατοικίας και η αντίστοιχη αναζήτηση φθηνής γης, προκάλεσε ακόμη και τον κατακερμα-

τισμό αγροτικής γης, που στο παρελθόν φιλοξενούσε εξαιρετικές παραδοσιακές καλλιέργειες, προκειμένου να ανεγερθούν αυθαίρετες κατοικίες. Είναι και αυτή μια σοβαρή επίπτωση που άλλαξε το τοπίο της υπαίθρου και εκεί που υπήρχαν οι ελιές, οι πορτοκαλιές, οι λεμονιές και κάθε είδους καλλιέργειες, ξεφύτρωσαν τσιμέντα, τοίχοι και κάθε μορφής δάπεδα (πλακοστρώσεις και τσιμεντοστρώσεις – ασφαλτοστρώσεις) που μείωσαν ή ακόμη και εξαφάνισαν από ολόκληρες περιοχές το χώμα, τη χλόη και τα δέντρα.

**Z4.** Είναι γεγονός ότι τα αυθαίρετα κτίσματα κατασκευάζονται κατά κανόνα πρόχειρα, με συνθήκες πίεσης και αυτή η ιδιαιτερότητά τους τα καθιστά ευάλωτα στις φυσικές καταστροφές. Μετά καλείται το Κράτος να καταβάλει βοηθήματα και αποζημιώσεις για την αποκατάσταση των ζημιών. Ταυτόχρονα με την προχειρότητα των κατασκευών αρνητική κοινωνική επίπτωση αποτελεί και το γεγονός ότι ένα μεγάλο μέρος της κοινωνίας συνηθίζει να ζει σε υποβαθμισμένο χώρο χωρίς να έχει απαιτήσεις στη ποιότητα και την αισθητική και συμβιβάζεται με την καταστροφή του οικιστικού, φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

**Z5.** Η αυθαιρεσία πολλές φορές δημιουργεί προβλήματα και αντιδικίες μεταξύ ομόρων ιδιοκτητών. Είναι συνηθισμένο να θίγονται τα συμφέροντα του ενός εξ αιτίας της αυθαίρετης κατασκευής του άλλου. Ειδικά σε εντός σχεδίου πόλεως περιοχές, μπορούμε να υποθέσουμε ότι ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου είναι νομοταγής και κατασκευάζει την οικοδομή του με μεγάλη επιμέλεια μη πλήρη συμμόρφωση προς τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας του, π.χ ανεγείρει σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής διώροφη οικοδομή με υπόγειο και στέγη με συνολικό ύψος 9,50 μέτρων, μαζί με την στέγη. Επίσης μπορούμε να υποθέσουμε ότι ο γείτονας του ανωτέρω νομοταγούς πολίτη παρουσιάζει την τελείως αντίθετη τάση, δηλαδή κατασκευάζει επίσης μια διώροφη οικοδομή με υπόγειο, πλην όμως αυθαίρετα συστηματικά και αγνοώντας τις συμβουλές του μηχανικού του, δεν προβαίνει σε εκσκαφή για το υπόγειό του, αλλά το κατασκευάζει σχεδόν στο ίδιο επίπεδο με το πέριξ έδαφος. Επίσης στο στάδιο κατασκευής της στέγης την υπερυψώνει κατά ένα περίπου μέτρο και δημιουργεί στο κεντρικό ψηλό τμήμα αυτής μια σοφίτα συνδεδεμένη λειτουργικά με τον υποκείμενο όροφο με εσωτερική σκάλα. Το τελικό ύψος αυτής της οικοδομής από το έδαφος, είναι στο μεγαλύτερο μέρος της περιμέτρου του κτιρίου 12 μέτρα. Δηλαδή οι δύο γειτονικές οικοδομές που βρίσκονται σε απόσταση περίπου 8 μέτρων αναμεταξύ

τους έχουν διαφορά ύψους 2,50 μέτρων. Αυτή η κατάσταση σαφώς υποβαθμίζει και δημιουργεί προβλήματα θέας, φωτισμού και αερισμού στη νόμιμη οικοδομή. Το φυσικό και αναμενόμενο αποτέλεσμα αυτής της κατάστασης θα είναι να καταγγείλει στην πολεοδομία ο νόμιμος τον παράνομο ιδιοκτήτη και τελικά να προκύψει σοβαρή αντιδικία μεταξύ των γειτόνων, διότι οι κυρώσεις που θα επιβληθούν διοικητικές και ποινικές θα είναι ιδιαίτερα επαχθείς. Προφανώς η γειτονική διαβίωση των ανωτέρω ομόρων ιδιοκτητών γίνεται αφόρητη με συνεχή γκρίνια, διαπληκτισμούς, μίσος κ.λ.π.

Ακόμη και με ολόκληρη τη γειτονιά μπορεί να προκύψει πρόβλημα, ανάλογα με τις ιδιαίτερες σχέσεις μεταξύ των κατοίκων, εξ αιτίας των αυθαιρεσιών ενός ή και περισσότερων.

**Z6.** Άλλη επίπτωση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης είναι ότι η Πολιτεία πρέπει να δεσμεύει και να προβλέπει οικονομικούς πόρους για την εκτέλεση των κατεδαφίσεων σε όλη τη χώρα. Βέβαια η νομοθεσία προβλέπει ότι τα έξοδα των κατεδαφίσεων καταλογίζονται στον υπεύθυνο του αυθαιρέτου, βεβαιώνονται στην αρμόδια εφορία και εισπράττονται ως δημόσιο έσοδο. Αυτή η διαδικασία όμως είναι άκρως θεωρητική διότι το Κράτος πρέπει να έχει εν τω μεταξύ προχωρήσει σε προκήρυξη διαγωνισμού, να έχει επιλεγεί εργολάβος κατεδαφίσεων, να εκτελεστεί η κατεδάφιση, να πληρωθεί ο εργολάβος και μετά να αναζητηθεί η δαπάνη από τον υπεύθυνο του αυθαιρέτου.

Είναι δε κατανοητό ότι ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου με την οργή που τον διακρίνει για την κατεδάφιση του αυθαιρέτου, που έχει και ένα μέρος δίκιου, επειδή επελέγη το δικό του αυθαίρετο για κατεδάφιση ανάμεσα σε εκατομμύρια άλλα, θα αρνηθεί να πληρώσει τα έξοδα της κατεδάφισης ή θα καθυστερήσει μέχρι τα ακραία επιτρεπτά χρονικά όρια.

Από όλα αυτά που αναφέραμε πιο πάνω στο μυαλό μας πρέπει να κρατήσουμε ότι το μεγαλύτερο κόστος που προκαλεί η αυθαίρετη δόμηση είναι η υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Με απλά λόγια ο λαός μας πρέπει να σταματήσει να καταστρέφει τον τόπο του από την αγάπη του για αυτό και όχι από φόβο για τα μέτρα της Πολιτείας.

### ΑΛΛΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Αναφέρουμε και μερικά άλλα προβλήματα που δημιουργούνται δευτερογενώς από την κατασκευή αυθαιρέτων:

**H1.** Οι αυθαίρετες κατασκευές πάντα κατασκευάζονταν υπό δύσκολες συνθήκες λόγω του παράνομου χαρακτήρα. Υπό τον φόβο της Αστυνομίας που έχει την ευθύνη για τον έλεγχο όλες τις ημέρες της εβδομάδας Κυριακές, Αργίες κ.λ.π, υπό τον φόβο της αιφνιδιαστικής αυτοψίας της πολεοδομικής υπηρεσίας μετά από καταγγελία, υπό τον φόβο των υπολοίπων ελεγκτικών μηχανισμών όπως οι Επιθεωρητές περιβάλλοντος, ακόμη και υπό τον φόβο του γείτονα που παρακολουθεί συνεχώς αν θίγονται από το αυθαίρετο τα δικά του συμφέροντα, είναι φυσικό κάθε αυθαίρετη κατασκευή να γίνεται βιαστικά και πρόχειρα. Τις περισσότερες φορές δεν υπάρχει καμία μελέτη στατική η αρχιτεκτονική και όλα αποφασίζονται πρόχειρα μεταξύ εργολάβου και ιδιοκτήτη. Σε γενικές γραμμές, ο εργολάβος «έχει ξεσηκώσει» από άλλες νόμιμες και μελετημένες κατασκευές, πόσες κολώνες και δοκάρια θα βάλει στην κατασκευή και με τι οπλισμούς (σίδερα). Έτσι ξεκινάει η κατασκευή, είτε ημέρα, είτε νύχτα καθημερινή, ή αργία και τελειώνει βιαστικά και φυσικά με διπλάσιο κόστος από το σύνηθες.

Από τους ανωτέρω λόγους είναι φυσικό η ποιότητα κατασκευής των αυθαιρέτων να είναι χαμηλή. Συνεπώς, το κυριότερο, πάσχει πολλές φορές η στατικότητα των αυθαιρέτων με αποτέλεσμα η συμπεριφορά και ανταπόκριση του κτιρίου να μην είναι καλή σε οποιοδήποτε βίαιο συμβάν που συνήθως είναι ο σεισμός και πιο σπάνια η φωτιά ή η πλημμύρα. Έτσι ο σεισμός εμφανίζει και αναδεικνύει τα προβλήματα στο σκελετό και στις τοιχοποιίες της οικοδομής και προκαλούνται βλάβες όπως ρωγμές, καθιζήσεις κ.λ.π, που χρειάζονται μεγάλο κόστος για την επισκευή τους, ή και είναι παντελώς αδύνατη αυτή, όταν οι βλάβες είναι εκτεταμένες. Επίσης πλημμυρικά φαινόμενα μπορεί να αναδείξουν θέματα που υφίστανται στη θεμελίωση του κτιρίου ιδιαίτερα όταν αυτά έχουν κατασκευαστεί πάνω σε σαθρά εδάφη, ή όταν λόγω της προχειρότητας της κατασκευής δεν έχει προβλεφθεί η κατάλληλη διοχέτευση των όμβριων υδάτων μακριά από το

κτίριο και στο δρόμο.

Πάλι, σε περίπτωση φωτιάς, πιο σπάνια βέβαια και εκεί αναδεικνύονται προβλήματα της κατασκευής, κυρίως στον σιδηροπλισμό που είναι απροστάτευτος σε μεγάλες θερμοκρασίες, όταν δεν υπάρχει η κατάλληλη επικάλυψη σκυροδέματος, αλλά και ο κίνδυνος από την παραμόρφωση της κατασκευής, σε περιπτώσεις ελλιπούς αγκύρωσης του σιδηροπλισμού, λόγω της υψηλής θερμοκρασίας που δημιουργείται με τη φωτιά.

**H2.** Άλλο μεγάλο πρόβλημα των αυθαιρέτων είναι ότι επειδή κατασκευάζονται βιαστικά και χωρίς επιβλέποντα μηχανικό παρουσιάζουν ελαττώματα και κακοτεχνίες που έχουν σοβαρό αντίκτυπο στις συνθήκες διαβίωσης των χρηστών. Ελλιπής ή καθόλου μόνωση του κτιρίου, διάβρωση των επιχρισμάτων και αποκόλληση αυτών, ρωγμές στους τοίχους στα δάπεδα ή στα επιχρίσματα, δημιουργία λανθασμένων κλίσεων στον ακάλυπτο χώρο με αποτέλεσμα τη συγκέντρωση όμβριων υδάτων και την εμφάνιση υγρασιών στην περίμετρο του κτιρίου (συνήθως χαμηλά) και τέλος κακή κατασκευή βόθρου παντελώς απορροφητικού ή ελλιπούς στεγανότητας, με αποτέλεσμα την διαρροή λυμάτων και την δημιουργία ανθυγιεινών συνθηκών στην περιοχή.



**ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗ  
ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΤΙ ΘΑ ΠΡΟΚΥΨΕΙ  
ΜΕ ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ**

Θα προσπαθήσουμε, ολοκληρώνοντας την παρούσα μελέτη, να προτείνουμε μέτρα για την καταπολέμηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, έτσι ώστε τουλάχιστον από εδώ και πέρα να σταματήσει ο Έλληνας πολίτης να αυθαιρετεί, ολοκληρωτικά, κτίζοντας εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές ή και να παραβαίνει την νόμιμη οικοδομική του άδεια, προσθέτοντας χώρους σε όλα τα επίπεδα, αλλάζοντας τη χρήση των χώρων και καταστρατηγώντας κάθε πολεοδομική διάταξη.

**Θ1.** Θεωρούμε πρωταρχικά ότι τα πάντα ξεκινάνε από την παιδεία. Είναι αλήθεια ότι δεν θυμόμαστε να μας είπαν στα σχολεία που περάσαμε για την έννοια της αυθαίρετης δόμησης και φυσικά δεν μας παρότρυναν να εφαρμόζουμε πάντα τα νόμιμα σε κάθε δραστηριότητά μας. Επίσης, ακόμη και τα τελευταία χρόνια που υποτίθεται ότι ευαισθητοποιήθηκαν οι πάντες για την προστασία του περιβάλλοντος, δεν ακούσαμε κανένα να μιλάει και να αναφέρεται στις βλάβες που προκάλεσε και προκαλεί η αυθαίρετη δόμηση σε αυτό, άμεσα ή έμμεσα. Ακόμη δεν παρατηρήσαμε να γίνεται οποιαδήποτε εμπειριστατωμένη αναφορά στα μέσα ενημέρωσης, π.χ με ένα σποτάκι σχετικά με τα αυθαίρετα να προτρέπεται ο κόσμος να μην αυθαιρετεί. Δεν ακούσαμε, ακόμη και όταν τα πρόστιμα για τα αυθαίρετα έγιναν εξοντωτικά, μετά την εφαρμογή του Ν. 3212/2003 και την ΚΥΑ 9732/2004, ένα σποτάκι, ή μια επισημάνση στα μέσα ενημέρωσης, που να αναφέρεται στα εξοντωτικά πρόστιμα και τις σοβαρές αρνητικές συνέπειες της κατασκευής των αυθαιρέτων, έτσι ώστε αυτή η ενημέρωση να λειτουργήσει αποτρεπτικά. Αντίθετα όλοι οι αρμόδιοι, δηλαδή αυτοί που αυτοαποκαλούνται προστάτες του περιβάλλοντος και του Δημοσίου συμφέροντος σε κάθε του μορφή, πολιτικοί, δημοσιογράφοι, μέσα ενημέρωσης κ.λ.π. απέφευγαν πάντα και συστηματικά να αναφερθούν στο θέμα των αυθαιρέτων, διότι σκέφτονταν οι μεν πολιτικοί το πολιτικό κόστος οι δε υπόλοιποι τον κίνδυνο που θα διέτρεχαν οι απολαβές τους, αν οι συγκε-

κριμένοι πολιτικοί έχαναν το λαϊκό έρεισμα με τις ανάλογες περαιτέρω συνέπειες.

Συνεπώς η πρώτη πρόταση είναι η κατάλληλη παιδεία από το σχολείο και η συνεχής ενημέρωση από έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο για τις αρνητικές επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης στο περιβάλλον.

**Θ2.** Περαιτέρω το επόμενο βήμα για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και της μείωσης της τάσης προς αυτή, είναι η με κάθε τρόπο υποβάθμιση της αξίας του κατασκευασθέντος αυθαιρέτου. Τούτο μπορεί να γίνει κατά την άποψή μας τουλάχιστον με τους εξής τρόπους:

**Θ2.1** Με την απαγόρευση κάθε δικαιοπραξίας σχετικής με το αυθαίρετο δηλαδή να μη μπορεί αυτό να πωληθεί (μεταβιβαστεί) αλλά και ούτε να κληρονομηθεί από τους νόμιμους κληρονόμους του αυθαίρετού. Μέχρι σήμερα βάσει του Ν. 1337/1983 πράγματι δεν μπορεί να μεταβιβαστεί το αυθαίρετο, αλλά δεν απαγορεύεται να κληρονομηθεί. Βέβαια με τον τελευταίο νόμο 4178/2013 (άρθρο 1) επικαιροποιήθηκε αυτή η απαγόρευση μεταβίβασης αλλά και σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Σχετικό είναι και το άρθρο 3 του ίδιου νόμου, για τις δικαιοπραξίες, που θεσπίζει για πρώτη φορά τη βεβαίωση μηχανικού ως απαραίτητο στοιχείο για να γίνει οποιαδήποτε δικαιοπραξία, μεταβίβαση, σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος κ.λ.π σε ακίνητο ακόμη και αδόμητο. Με την εν λόγω βεβαίωση μηχανικού, βεβαιώνεται, ότι στο ακίνητο ή στην διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του Ν. 4178/2013.

**Θ2.2** Με την απαγόρευση σύνδεσης της αυθαίρετης κατασκευής με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Αυτή η απαγόρευση ήδη προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 1337/83 και Ν. 1512/85) όμως καταστρατηγήθηκε στην πορεία με το Ν. 3212/2003 και επιτράπηκε η σύνδεση με δίκτυα και ειδικά η ηλεκτροδότηση αυθαιρέτων κτισμάτων, διότι θεωρήθηκαν το ρεύμα, το νερό κ.λ.π ως απαραίτητα κοινωνικά αγαθά.

**Θ2.3** Με την απαγόρευση ακόμη και της ενοικίασης και κάθε είδους εκμετάλλευσης του ακινήτου που περιλαμβάνει αυθαίρετες κατασκευές.

**Θ3.** Εδώ θα εκφράσουμε την, κατά κάποιο τρόπο προχωρημένη, πρόταση, τελικά, να βρεθεί νομικά τρόπος να περιέρχεται το αυθαίρετο στο Κράτος, που είτε να το κατεδαφίζει άμεσα για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος, είτε να εφαρμόζει ένα είδος κοινωνικής πολιτικής παρέχοντάς το σε άστεγους ή άλλους ανήμπορους ανθρώπους ή ανθρώπους που είναι θύματα θεομηνιών ή άλλων βίαιων συμβάντων (π.χ. σεισμών). Δηλαδή προτείνουμε να δημεύεται το αυθαίρετο, μαζί με το ακίνητο στο οποίο έχει ανεγερθεί, από το Κράτος και αυτό ανάλογα, να το κατεδαφίζει ή να το αξιοποιεί. Όσο ο Έλληνας νομίζει και ελπίζει ότι θα βγει νόμος για νομιμοποίηση του αυθαιρέτου και θα το σώσει, τόσο θα το κατασκευάζει. Εδώ πρέπει να διαφοροποιηθούν οι περιπτώσεις μικρών παραβάσεων νόμιμης οικοδομικής άδειας, διότι πάντα υπάρχουν και οι περιπτώσεις του λάθους και προφανώς δεν είναι δυνατόν να επιβάλλονται σε αυτές τις περιπτώσεις εξοντωτικές κυρώσεις.

**Θ4.** Άλλο σοβαρό βήμα είναι η διαρκής και αδιάλειπτη παρακολούθηση, δορυφορικά, σε επίπεδο κάθε Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, των μεταβολών που πραγματοποιούνται στα διοικητικά όρια του Δήμου από πλευράς δομημάτων – κτιρίων. Δηλαδή πρέπει, κατά την άποψή μας, να δημιουργηθεί υπηρεσία σε κάθε δήμο, που να παρακολουθεί την εξέλιξη δομήσεως των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στο Δήμο, να σημειώνεται σε σχετικούς αντίστοιχους χάρτες η οικοδομική άδεια του κάθε ακινήτου και να γίνεται συνέχεια αντιπαραβολή, δορυφορικά, για τυχόν κατασκευή αυθαιρέτων. Πρέπει επί τέλους να αναλάβει ο κάθε Δήμος τις ευθύνες του, διότι κεντρικά η Πολιτεία δεν μπορεί να παρακολουθεί τα πάντα.

**Θ5.** Θεωρούμε ότι δεν θα είχαμε φτάσει ως εδώ αν η Πολιτεία είχε παρουσιάσει εξ αρχής τις σωστές προθέσεις, κατεδαφίζοντας και μεγάλα και σοβαρά αυθαίρετα κτίσματα (εκτός των συρματοπλεγμάτων των περιτοίχισεων των αποθηκών, στεγάστρων και παραγκών), επιβάλλοντας άμεσα και εισπράττοντας έγκαιρα τα πρόστιμα και τότε βλέποντας οι υποψήφιοι κατασκευαστές αυθαιρέτων ότι για τα αυθαίρετα δεν υπάρχει καμία σω-

τηρία, πιστεύουμε ότι, η τάση θα εκμηδενιζόταν σταδιακά. Όμως η ατιμωρησία που ίσχυσε όλα τα χρόνια εδραίωσε στον κόσμο την πεποίθηση ότι θα σώσει το κτίσμα και την τσέπη του, μέχρι κάποιος νέος νόμος να βγει, να το δηλώσει και να το σώσει οριστικά και αμετάκλητα.

Φυσικά αφού δεν κατεδαφίστηκαν τα πρώτα αυθαίρετα, έστω μετά το νόμο Τρίτση (1337/1983), άρχισαν σε όλη τη χώρα να κατασκευάζονται χιλιάδες αυθαίρετα κτίσματα και τότε τα πράγματα δυσκόλεψαν πολύ, διότι αφενός έπρεπε να γίνεται επιλογή στο ποιά αυθαίρετα θα κατεδαφίζονταν και δεν θα υπήρχε η απαραίτητη ισονομία και ισοπολιτεία και αφετέρου οι πιστώσεις που θα χρειάζονταν θα ήταν τεράστιες για την υλοποίηση των κατεδαφίσεων. Διότι όπως έχουμε ήδη εξηγήσει μπορεί να προβλέπει η νομοθεσία ότι τα έξοδα της κατεδαφίσεως καταλογίζονται στον ιδιοκτήτη, όμως πρέπει αυτές οι δαπάνες πρώτα να καταβληθούν από το Κράτος στα συνεργεία κατεδαφίσεως και μετά το Κράτος να τα διεκδικήσει για να τα εισπράξει από τον κάθε ιδιοκτήτη.

Συνεπώς αν οι μπουλντόζες ήταν πάντα σε ετοιμότητα, αμέσως μετά το νόμο Τρίτση, πιστεύουμε ότι με την κατεδάφιση 20 σοβαρών και χαρακτηριστικών περιπτώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων, από διάφορα σημεία της χώρας, το φαινόμενο θα είχε παταχθεί τουλάχιστον για τα εξ ολοκλήρου αυθαίρετα κτίσματα, διότι μικρές παραβάσεις στα με οικοδομική άδεια ανεγειρόμενα θα εξακολουθούσαν να γίνονται.

Συνεπώς προτείνουμε την κατεδάφιση σε όλα τα μέρη της χώρας ενός ικανού αριθμού σοβαρών – μεγάλων νέων αυθαιρέτων για την πάταξη του φαινομένου.

**Θ6.** Επίσης η καταγραφή και αρχειοθέτηση όλων των ακινήτων της χώρας, οικοπέδων, αγροτεμαχίων και των περιλαμβανομένων σε αυτά δομημάτων, δηλαδή η εφαρμογή του κτηματολογίου από άκρη σε άκρη σε όλη την Ελλάδα, πιστεύουμε ότι θα αποτελούσε μια βάση δεδομένων αρκετά ισχυρή, που θα παρεμπόδιζε τον καθένα να σκέφτεται να αυθαιρετήσει. Και τούτο διότι θα γνώριζε ανά πάσα στιγμή η Πολιτεία, τι κατασκευάστηκε μετά το κτηματολόγιο και θα μπορούσε να αναζητήσει και την σχετική διοικητική πράξη έγκρισης (άδεια).

Φρονούμε ότι, από τον συνδυασμό των ανωτέρω προτάσεων, δηλαδή, αν μάθουμε από το σχολείο και μας εμφυτευτεί στο μυαλό και την συνείδηση ότι οι αυθαιρεσίες καταστρέφουν το περιβάλλον του τόπου μας, αν μας θυμίζουν και μετά το σχολείο τις αρνητικές επιπτώσεις τα μέσα ενημέρωσης, αν τα αυθαίρετα δεν παίρνουν ρεύμα και νερό, αν απαγορεύε-

ται να πωληθούν να νοικιαστούν και να περάσουν στους κληρονόμους, αν δημεύονται και κατεδαφίζονται από το Κράτος και τέλος αν όλα τα ακίνητα της χώρας είναι σημειωμένα και αρχειοθετημένα και παρακολουθούνται δορυφορικά οι όποιες μεταβολές επέρχονται στις ιδιοκτησίες, το φαινόμενο μπορεί να παταχθεί οριστικά.

**Θ7.** Θα ήταν άδικο να μην αναφερθούμε στις καινοτομίες των τελευταίων νομοθετημάτων που θεσπίστηκαν και που αν εφαρμοστούν πιστά, θα φέρουν πολύ καλά αποτελέσματα.

Έτσι ο θεσμός του ελεγκτή δόμησης, που ελέγχει τις ανεγειρόμενες οικοδομές σε δύο στάδια, αρχικά και στο τέλος, θα αποκλείσει κάθε αυθαιρεσία στις περιπτώσεις οικοδομών που ανεγείρονται με οικοδομική άδεια και που έγινε έναρξη οικοδομικών εργασιών μετά την 1-3-2012. Επίσης η βεβαίωση μηχανικού περί της νομιμότητας των περιλαμβανομένων σε ακίνητο κτισμάτων σε κάθε δικαιοπραξία (συμβόλαιο ή σύσταση καθέτου ή οριζοντίου ιδιοκτησίας ) και αυτή θα λειτουργήσει αποτρεπτικά. Πάντα όμως θα υπάρχει και το «μετά». Δηλαδή τι θα κάνει ο ιδιοκτήτης αφού γίνει και ο τελικός έλεγχος του ελεγκτή δόμησης ή αφού πάρει στα χέρια του και τη βεβαίωση του ιδιώτη μηχανικού, για να συνταχθεί το συμβόλαιο που επιθυμεί. Από τότε και μετά πρέπει να ενεργοποιηθούν όλα τα ανωτέρω προταθέντα μέτρα και ειδικά σε εκτός σχεδίου περιοχές πρέπει να υπάρχει πάντα ιδιαίτερη εποπτεία από όλους τους ελεγκτικούς μηχανισμούς.

Τέλος μένει να δούμε στη πράξη τι θα γίνει με τις αυθαίρετες κατασκευές που ήδη έγιναν ή θα γίνουν μετά την καταληκτική ημερομηνία ένταξης στο Ν. 4178/2013, την 28-7-2011. Σημαντικό ρόλο σε όλα θα διαδραματίσει η στελέχωση και ενεργοποίηση της Ειδικής Υπηρεσίας Κατεδαφίσεων για όλα τα αυθαίρετα αλλά ιδιαίτερα, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτές εκτάσεις, σε δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, σε άλλα ευαίσθητα οικοσυστήματα, στον αιγιαλό και παραλία, σε ποτάμια, λίμνες, ρέματα, σε αρχαιολογικούς χώρους και γενικά σε προστατευόμενες περιοχές της χώρας.



**ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΑΠΟ ΦΑΚΕΛΟ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ  
ΠΟΥ ΤΗΡΕΙΤΑΙ ΣΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ – ΑΠΟΔΕΙΞΗ  
ΤΗΣ ΓΡΑΦΕΙΟΚΡΑΤΙΑΣ ΠΟΥ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ  
ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΠΩΣ ΚΑΘΥΣΤΕΡΟΥΝ ΟΙ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ  
ΓΙΑ ΑΛΛΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ (ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΑ Κ.Λ.Π.)**

Θα παραθέσουμε με τη σειρά τα έγγραφα που εμπεριέχονται σε τηρούμενο, σε πολεοδομία, φάκελο αυθαιρέτου και θα περιγράψουμε περιληπτικά το περιεχόμενό τους, αλλά περισσότερο θα σταθούμε στην ουσία του κάθε εγγράφου.

**11.** Η υπόθεση του αυθαιρέτου ξεκινάει, ως συνήθως, από την καταγγελία. Στη συγκεκριμένη περίπτωση η καταγγελία έγινε από το Αστυνομικό Τμήμα Γλυκών Νερών, την 25-2-2005, το οποίο με το έγγραφό του ενημερώνει τους αρμοδίους ότι συνεχίζονται οι οικοδομικές εργασίες σε ήδη αυθαίρετο κτίσμα με καλούπωμα πλάκας Α ορόφου σε εκτός σχεδίου περιοχή.

**12.** Το έγγραφο της Αστυνομίας παρελήφθη από την πολεοδομική υπηρεσία την 10-3-2005. Δεύτερο βήμα της υπόθεσης είναι η αυτοψία της πολεοδομικής υπηρεσίας και βέβαια η σύνταξη της από 9-6-2005 έκθεσης αυτοψίας. Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην εν λόγω έκθεση αυτοψίας, διαπιστώθηκε προσθήκη σκεπαστής βεράντας κατ' επέκταση ισόγειας κατοικίας και προσθήκη Α ορόφου, επιβλήθηκαν δε πρόστιμο ανέγερσης 56.056,00 ευρώ και ετήσιο πρόστιμο διατήρησης 28.028,00 ευρώ.

**13.** Η έκθεση αυτοψίας διαβιβάστηκε στους συναρμόδιους φορείς την 10-6-2005, δηλαδή την επομένη της σύνταξής της. Ταυτόχρονα διατάχτηκε και η διακοπή των οικοδομικών εργασιών μέσω της Αστυνομίας Γλυκών Νερών.

**14.** Η Αστυνομία Γλυκών Νερών υπέβαλε στην Εισαγγελία Πλημμελειοδικών Αθηνών μήνυση κατά του ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου, διότι διαπίστωσε ότι αυτός έριξε και την πλάκα του Α ορόφου, που η πολεοδομική

υπηρεσία είχε διαπιστώσει ότι ήταν μόνο καλουπωμένη και παρά την σύνταξη της έκθεσης αυτοψίας.

**15.** Το επόμενο βήμα ήταν η υποβολή ενστάσεως του αυθαιρέτου εντός της υπό του νόμου προβλεπόμενης προθεσμίας των 30 ημερών από την έκθεση αυτοψίας. Τα επιχειρήματα της ενστάσεως δεν κρίθηκαν επαρκή από την αρμόδια επιτροπή της παρ. 4 του άρθρου 4 του Π.Δ/τος 267/1998 και αυτή απορρίφθηκε την 5-9-2005.

**16.** Μετά την απόρριψη της ενστάσεως ακολούθησε στις 14-12-2005 η αποστολή στην Εισαγγελία Πλημμελειοδικών Αθηνών των απαραίτητων στοιχείων για την άσκηση ποινικής δίωξης στον υπεύθυνο κατασκευής του αυθαιρέτου.

**17.** Από το έγγραφο του ΑΤ Γλυκών Νερών με ημερομηνία εκδόσεως 13-7-2005 και θέμα «Διακοπή Οικοδομικών Εργασιών» και με συνημμένο το από 13-7-2005 αποδεικτικό προκύπτει ότι το έγγραφο της πολεοδομίας περί διακοπής οικοδομικών εργασιών επιδόθηκε στον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου μόλις την 12-7-2005 δηλαδή πάνω από ένα μήνα μετά την έκθεση αυτοψίας.

**18.** Επόμενο βήμα της υπόθεσης η αποστολή χρηματικού καταλόγου στην αρμόδια Δ.Ο.Υ για την βεβαίωση των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης μέχρι την 9-3-2009, συνολικό ποσό 164.081, 96 ευρώ. Η αποστολή του χρηματικού καταλόγου έγινε από την πολεοδομία την 18-3-2009.

**19.** Ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης μόλις του κοινοποιήθηκαν τα πρόστιμα υπέβαλε την από 4-5-2009 αίτηση θεραπείας, για να εξεταστεί από την αρμόδια επιτροπή, ισχυριζόμενη ότι τα πρόστιμα που επιβλήθηκαν είναι μεγαλύτερα από το κανονικό, διότι το αυθαίρετο προϋφίσταται της 5-3-2004 ( ημερομηνία δημοσίευσης της ΚΥΑ 9732/2004 ). Η αρμόδια επιτροπή αρχικά ανέβαλε την εκδίκαση της αιτήσεως θεραπείας και μεταγενέστερα την απέρριψε την 31-7-2009 κρίνοντας ότι τα στοιχεία προς απόδειξη του χρόνου κατασκευής δεν είναι επαρκή. Τα στοιχεία που είχαν υποβληθεί προς εξέταση ήταν βεβαίωση του Δήμου Γλυκών Νερών για τον χρόνο εκτέλεσης των εργασιών κατασκευής του αυθαιρέτου καθώς και ένορκες βεβαιώσεις (3) μαρτύρων πάλι περί του χρόνου κατασκευής του αυθαιρέτου.

**110.** Σε επόμενο στάδιο ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου υπέβαλε προσφυγή κατά της τελευταίας απορριπτικής απόφασης της επιτροπής, ενώπιον του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής, η οποία και απορρίφθηκε, με σχετική απόφαση, που εκδόθηκε την 28-8-2009.

**111.** Ακολούθησε αίτηση ακυρώσεως του ενδιαφερομένου ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών καθώς και σχετική αίτηση αναστολής, που υποβλήθηκαν η πρώτη κατά του κύρους της απόφασης της αρμόδιας επιτροπής και η δεύτερη κατά της απόφασης της επιτροπής και κατά της ατομικής ειδοποίησης χρεών της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. Η ανωτέρω αίτηση ακυρώσεως υποβλήθηκε την 25-8-2009 και η αίτηση αναστολής την 13-12-2009.

**112.** Η πολεοδομική υπηρεσία απέστειλε τα απαραίτητα στοιχεία και τις απόψεις της, σχετικά με την αίτηση αναστολής, στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών, με έγγραφο που εκδόθηκε την 22-1-2010. Το έγγραφο αυτό μαζί με τα στοιχεία της υπόθεσης διαβιβάστηκαν και στη Νομική Υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, έτσι ώστε να παρασταθεί και αυτή κατά την εκδίκαση της υπόθεσης και να υποστηρίξει νομικά τις πράξεις της υπηρεσίας.

**113.** Τελικά εκδόθηκε η υπ' αρ. 49/2010 Απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση αναστολής εκτέλεσης της απόφασης της επιτροπής, με το σκεπτικό ότι αν εκτελεστεί η απόφαση άμεσα και καταβληθούν τα επιβληθέντα πρόστιμα θα επέλθει στην οικογένεια του αυθαιρετούντος βλάβη, η οποία δύσκολα μπορεί να επανορθωθεί, αν γίνει τελικά δεκτή η αίτηση ακυρώσεως, διότι θα υποστεί (η οικογένεια)ουσιώδη στέρηση των μέσων βιοπορισμού της.

**114.** Εν συνεχεία η πολεοδομική υπηρεσία αποστέλλει και πάλι τα απαραίτητα στοιχεία στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών, προκειμένου να εκδικαστεί η αίτηση ακυρώσεως του αυθαιρετούντος, με το έγγραφο που εκδόθηκε την 21-10-2011.

**115.** Ακολούθησε η Απόφαση υπ' αρ. 2566/2011 του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών σύμφωνα με την οποία ακυρώθηκε η υποβληθείσα αίτηση ακυρώσεως και συνεπώς επανήλθε σε ισχύ η απόφαση της αρμόδιας επιτροπής, της παρ. 4 του άρθρου 4 του Π.Δ/τος 267/1998. Δηλαδή οι διαπιστωθείσες και καταγραφείσες από την πολεοδομική υπηρεσία κατασκευές

κρίθηκαν και από το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών ως αυθαίρετες και κατεδαφιστέες.

**116.** Η πολεοδομική υπηρεσία διαβίβασε όλα τα απαραίτητα στοιχεία στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής για να εγκρίνει την κατεδάφιση των αυθαιρέτων αφού πλέον η υπόθεση τελεσιδίκησε. Το έγγραφο αυτό εκδόθηκε την 26-11-2012.

**117.** Ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου προχώρησε σε υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών του στις διατάξεις του Ν. 4014/2011 την 10-5-2013, με συνολικό ενιαίο ειδικό πρόστιμο 19. 410,81 ευρώ.

**118.** Εν συνεχεία υπέβαλε στην υπηρεσία όλα τα απαραίτητα στοιχεία με την από 26-7-2013 αίτηση προκειμένου να διαγραφούν τα πρόστιμα που είχαν επιβληθεί.

**119.** Η πολεοδομική υπηρεσία εξέδωσε σχετική Απόφαση την 26-7-2013, κοινοποιούμενη στην αρμόδια Δ.Ο.Υ, για την ακύρωση του αντίστοιχου χρηματικού καταλόγου, κατά το τμήμα των ανείσπρακτων βεβαιωθέντων ποσών.

**120.** Μέρος της διαδικασίας είναι και το έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής που εκδόθηκε την 7-1-2013 και απευθυνόμενο στις συναρμόδιες υπηρεσίες ζήτησε να διατεθούν μέσα για την κατεδάφιση από τον Δήμο Παιανίας στα Διοικητικά όρια του οποίου υπάγεται το αυθαίρετο. Επίσης με το ίδιο έγγραφο ζητήθηκε από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Παλλήνης να ενημερωθεί αν πράγματι έχει τελεσιδικήσει η υπόθεση των συγκεκριμένων αυθαιρέτων κατασκευών και αν τυχόν έχουν αυτές ενταχθεί στο Ν. 4014/2011. Κατά την άποψή μας αυτό το έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης που έθεσε επί τάπητος την κατεδάφιση των κατασκευών, προκάλεσε και την αντίδραση του ιδιοκτήτη, που ενέταξε τις αυθαίρετες κατασκευές του στο Ν. 4014/2011, αφού όπως προαναφέραμε μόλις την 10-5-2013 προχώρησε στην ένταξη στο Ν. 4014/2011.

**121.** Τελικά η πολεοδομική υπηρεσία την 29-5-2014 ενημέρωσε την Αποκεντρωμένη Διοίκηση ότι ακυρώθηκε το πρόστιμο λόγω ένταξης στο Ν. 4014/2011 και έτσι έκλεισε η υπόθεση των αυθαιρέτων κατασκευών.

Σχολιάζοντας όλη την ανωτέρω περιγραφείσα διαδικασία, δεν μπορούμε να παραβλέψουμε το μέγεθος της γραφειοκρατίας, την πληθώρα των

εγγράφων, τις εργατοώρες που απαιτήθηκαν, τον μηχανισμό που απασχολήθηκε. Επίσης πρέπει να επισημάνουμε ότι η υπόθεση αυτή είναι από τις πιο απλές και βατές που έχουν απασχολήσει την πολεοδομική υπηρεσία. Υπάρχουν άλλες που φτάνουν μέχρι το Συμβούλιο Της Επικρατείας και που ο φάκελός τους περιέχει διπλάσια ή και τριπλάσια έγγραφα.

Πάντως και αυτή η σχετικά απλή υπόθεση ξεκίνησε την 10-3-2005 που η πολεοδομική υπηρεσία παρέλαβε την έγγραφη καταγγελία του Αστυνομικού Τμήματος Γλυκών Νερών και περατώθηκε τυπικά με το τελευταίο έγγραφο της υπηρεσίας προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής την 29-5-2014. Δηλαδή χρειάστηκαν περίπου 10 χρόνια !!!

Και αν δεν υπήρχε ο ευνοϊκός νόμος ένταξης του αυθαιρέτου και αναστολής των κυρώσεων για 30 χρόνια φυσικά και δεν θα έκλεινε ποτέ η υπόθεση, παρά μόνο αν ήταν εφικτή και υλοποιείτο η κατεδάφιση.



**ΠΑΡΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗ ΣΕΙΡΑ  
ΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΟΣ  
ΦΑΚΕΛΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ  
ΤΗΡΟΥΜΕΝΟΥ ΣΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ  
ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥΝ ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥΣ  
Ι1 ΜΕΧΡΙ Ι21 ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Ι**

Κ  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑ  
Δ/ΝΣΗ ΑΣΤΥΝ Β/Α ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΑΤ ΓΛΥΚΩΝ ΝΕΡΩΝ  
ΗΠΙΕΡΟΥ 20 Τ.Κ. 15354  
ΑΡΜΟΔΙΟΣ :  
ΤΗΛ 210-6659898 210-6041815  
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ 1018/3/60-α

ΜΕ ΑΠΟΔΕΙΞΗ  
Γλυκά Νερά 25/02/2005

ΠΡΟΣ  
Κ° ΒΙΣΑΓΓΕΛΕΑ ΠΛΗΜ/ΚΩΝ  
ΑΘΗΝΩΝ

ΝΟΜΑΡΧΙΑΤΗΣ ΑΥΤΟΔ. ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΚΟΡΩΠΙΣ ΠΕΛΑΓΑΣ ΠΕΡΙΣΤΕΙΟΥ  
Αριθ. Πρωτ. 4046  
Παραλαβή 10/3/05

ΘΕΜΑ: ΥΠΟΒΟΛΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΠΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΜΗΝΥΣΗΣ

Υποβάλλεται προσηρτημένα η από 24/02/2005 Εκθεση Προφορικής  
Μήνυσης του Αστυνομικού της Υπηρεσίας μας κατά  
της κάτοικος

Ειδικότερα ανωτέρω διαπιστώθηκε την 24-2-05 και ώρα 13.20 στα Γλυκά  
Νερά, ) να έχει προβεί ως ιδιοκτήτρια σε πρόσφατο  
χρονικό διάστημα στην συνέχιση οικοδομικών εργασιών στο ήδη αυθαίρετο κτίσμα  
και συγκεκριμένα προέβη στο καλούπωμα πλάκας οροφής α' ορόφου διαστάσεων 14  
Χ 8 m περίπου άνευ άδειας και τε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή κατά παράβαση  
του Ν1337/83 σε συνδυασμό με Ν 1577/85 περί ΓΟΚ. Παρακαλούμε για τα κατά  
Νόμο.

ΚΟΙΝΟΠΟΙΕΙΤΑΙ:

- ✓ 1. ΝΟΜΑΡΧ. ΑΥΤΟΔ. ΑΝΑΤΟΛ. ΑΤΤΙΚΗΣ /  
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
17 °χλμ Λ. Μαραθόνας
2. Ι.Κ.Α. ΚΟΡΩΠΙΟΥ  
Κορωπί Αττικής
3. ΔΗΜ. ΟΙΚΟΝ. ΕΦΟΡΙΑ ΚΟΡΩΠΙΟΥ  
Κορωπί Αττικής
4. Δ.Ε.Η ΚΟΡΩΠΙΟΥ  
Κορωπί ΑΤΤΙΚΗΣ
5. ΔΗΜΟΣ ΓΛΥΚΩΝ ΝΕΡΩΝ
6. ΑΤ Β' ΠΕΡΙΣΤΕΙΟΥ
7. ΑΦ ΜΗΝΥΟΜΕΝΗΣ



ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ  
ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ  
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΤΜΗΜΑ: Ελέγχου Κατασκευών

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ: 17<sup>ο</sup> χλμ Λ. ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ  
Τ.Κ. 153 44 ΠΑΛΛΗΝΗ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: ...  
ΤΗΛ.: 210-6033059-070

Κατασκευή (συνοπτική περιγραφή): .....  
...πρασόκη βεράντα... κυβ. επένδυση...  
...Ισογείου... και... α' ορόφου.....

στην οδό ..  
Συνοικία ή θέση ... Γλυκιά Νερά ( εντός σχεδίου )  
Φερόμενος ιδιοκτήτης: .....

Ο υπάλληλος της Δ/σης Πολεοδομίας

Διενήργησα σήμερα την ..... 9-6-05 ..... αυτοψία στην παραπάνω οικοδομή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του με αριθμ. 267 Π. Δ/τος «Διαδικασία χαρακτηρισμού και καταδάφησης νέων αυθαιρέτων κατασκευών» (ΦΕΚ 195/Α - 21/8/98) του άρθρου 9 του Ν. 3212/03 (ΦΕΚ 308Α/31-12-03) και τη Κοινής Υπουργικής Απόφασης 9732/27-2-2004 (ΦΕΚ 468Β/5-3-04) περί επιβολής προστίμων αυθαιρέτο κατασκευής και διαπίστωση:

..... Την πρασόκη αυλάστια βεράντα... κυβ....  
..... επένδυση... Ισογείου... κυβοκτίας... και... α' ορόφου...  
..... Οι κυβοκτίες... κυβ.... εξωτερ. χερσ.... ιδία... σε εντός σχεδίου...  
..... παραοχ.... και... παραβίαση... εν Ν. 1337/83... και... εν αρδ. 22 Γοι/87...

Στάδιο εργασιών: δέρνω αρμολόγιο... βελον αίμε.....

Υστερά από τα παραπάνω η οικοδομή κρίνεται καταδραφιστέα και τα πρόστιμα που αναφέρονται στην παρούσα καθίστανται οριστικά, εκτός αν ο ιδιοκτήτης ή ο κάθε ενδιαφερόμενος υποβάλλει ένσταση κατ' αυτής.

Η ένσταση θα υποβληθεί στη Δ/ση Πολεοδομίας μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτής και θα συνοδεύεται με τα στοιχεία που αποδεικνύουν τις απόψεις του (αίτιο οικοδομής, δήλωση Α.Ν. 410/68, τίτλο του Ν. 720/77, δήλωση του Ν. 1337/83 κτλ. για τυχόν νομιμότητα το χρόνο κατασκευής του) και τις τυχόν αντιρρήσεις του επί του επιβληθέντος προστίμου. Αν περάσει άπρα η προθεσμία η έκθεση και τα πρόστιμα που αναφέρονται σ' αυτή καθίστανται οριστικά.

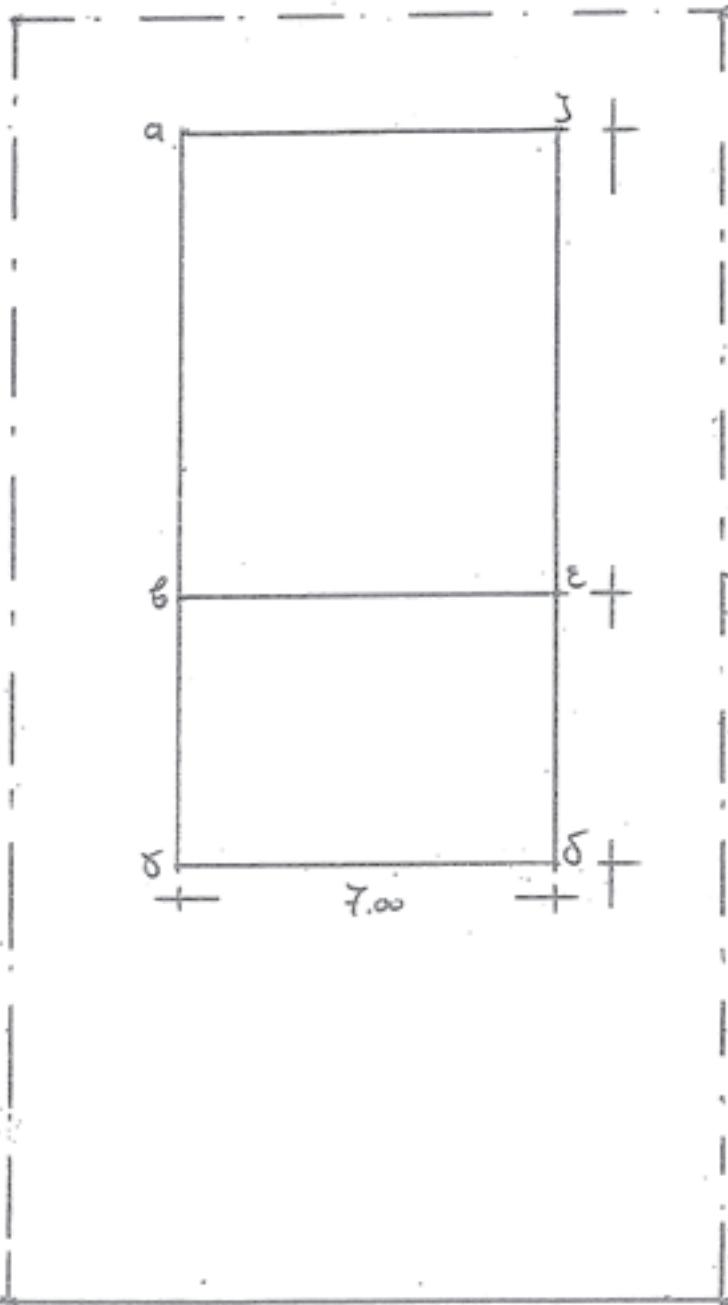
Επίσης σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 23 του Ν. 2300/95 αντί ένστασης, στην ίδια προθεσμία μπορεί υποβληθεί αίτηση-δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση αυτή και τις τυχόν διορθώσεις που κάνει η Υπηρεσία όσον αφορά στο ύψος των προστίμων, ώστε να τύχει μείωσης αυτών κατά 30%.

ΠΡΑΞΗ ΤΟΙΧΟΚΟΛΛΗΣΗΣ

Η έκθεση αυτή τοιχοκολλήθηκε σήμερα στις ..... 9-6-05 ..... παρουσία των:

Υπογραφές (1) (2) (3)

ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ



Υπόψη (αβγδ)  
α) Εμπιστή γραμμή κοφίσι  
(βγδεβ)  
β) προδική οριζόντιο  
(αγδδα)

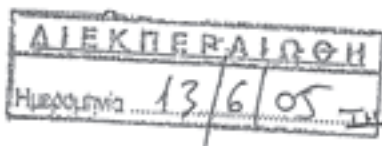
Κατηγορία	Χρήση	Εμβαδόν (m <sup>2</sup> )	Τιμή Ζώνης (€/m <sup>2</sup> )	Αξία (€)	Συντελεστής κατάπρασ	Συντελεστής χρήσης	Πρόστιμο ανέγερσης	Πρόστιμο διατήρησης
α) A	160x110 Αμιθυσίων	35,00	528,00	18.480,00	1	1/3	6.160,00	3.080,00
β) A	α' οροφή Κύρια	94,50	528,00	49.896,00	1	1	49.896,00	24.948,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ: €</b>							<b>56.056,00</b>	<b>28.028,00</b>



Θέση κτιρίου



Κατηγορία	Περιγραφή	Συντελεστής κατηγορίας	Χρήση	Συντελεστής χρήσης
Α. Πολεοδομικά αυθαίρετο	Κτίριο ή τμήμα αυτού και κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση και υπέρβαση οδίας και κατά παράβαση των όρων δόμησης	1.00	Κύρια	1.00
			Βοηθητική	1/3
			Αλλαγή χρήσεως	0.20
Β. Δομικά ή κτιριολογικά αυθαίρετο	Τμήμα κτιρίου, κατασκευή ή εγκατάσταση που παραβαίνει τους λοιπούς όρους του ΓΟΚ πλην της κατηγορίας Α ή άλλους κανονισμούς	0.20	Κύρια	1.00
			Βοηθητική	1/3
Γ. Αυθαίρετο μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης	Πολεοδομικά αυθαίρετο που κατασκευάζεται σε ρέμα, βιότοπο, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, αρχαιολογικούς χώρους, δάση και αναδασωτές εκτάσεις.	2.00	Κύρια	1.00
			Βοηθητική	1/3



φ: 2095/05

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ  
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΤΜΗΜΑ : ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Παλλήνη 10/6/2005

Αριθ. Πρωτ. 4046/741

Ταχ. Δ/ση : 17ο γλ.μ. Λεωφ. Μαράθωνος  
Ταχ. Κώδικας : 157 44  
Πληροφορίες :  
Τηλέφωνο : 6033070 - 69

ΠΡΟΣ :  
1. ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΟ ΤΜΗΜΑ  
Γ. Δικων Νιφών  
2. ΔΗΜΟ - ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ  
Γ. Δικων Νιφών

ΚΟΙΝ :  
.....  
.....  
.....

ΘΕΜΑ : «Διαβίβαση Εκθέσεως Αυτοψίας & Διακοπή Οικοδομικών Εργασιών»  
Σχικ. κωδ. : Τα υπ. αριθ. 1018/3/60-2/25-2-05 Α.Τ. Γ. Δ. Νιφών  
Σας στέλνουμε συνημμένη την από 9-6-05  
έκθεση αυτοψίας των τεχνικών υπαλλήλων .....  
που τοιχοκολλήθηκε την 9-6-05  
στην αυθαιρέτη κατασκευή (π.α) .....  
που βρίσκεται στην θέση .....  
περιοχή Γ. Δικων Νιφών (εμπώρ. σχεδίου) για τις δικές σας ενέργειες  
σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του από 6-8-98 Δ/τος Περί αυθαιρέτων (ΦΕΚ 195  
Α). Επίσης παρακαλούμε να διακόψετε αμέσως τις οικοδομικές εργασίες και να  
παρακολουθείτε την τήρηση της διακοπής.

Ο Προϊστάμενος

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ  
Από ένα αντίγραφο  
της από 9-6-05  
εκθέσεως αυτοψίας

K



ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΥΤΟΔ. ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΙΝΗ ΥΠΕΡ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΠΕΡΙΣΤΕΙΩΣ

Φ201-1-

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑ  
ΔΙΕΥΘ. ΑΣΤΥΝ. Β/Α ΑΤΤΙΚΗΣ  
Α.Τ. ΓΛΥΚΩΝ ΝΕΡΩΝ  
ΑΡΜΟΔΙΟΣ :  
ΑΡ. ΤΗΛ. 2106659898 FAX. 6041815  
ΑΡ. ΠΡΩΤ. 101813/604

10510  
22-6-05

1892  
ΜΕ ΑΠΟΔΕΙΞΗ  
ΓΛΥΚΑ ΝΕΡΑ: 13.1.06...1.2005...

ΠΡΟΣ  
ΤΟΝ Κ. ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ ΠΛΗΜ/ΚΩΝ  
ΑΘΗΝΩΝ  
Τ.Κ. 10167 ΑΘΗΝΑ

23/6/06

ΘΕΜΑ : ΥΠΟΒΟΛΗ ΕΓΚΛΗΣΕΩΣ

Υποβάλλεται η από... 13/06/2005... Έκθεση προφορικής  
μηνύσεως του... Αθανάσιου... Περιστέρη... κ.κ.λ...

... Παν. Γεωργίου... κ.κ.λ.  
... στο Δικαστήριο... Αττικής... κ.κ.λ.  
... κ.κ.λ.  
κατά της...

... στο... κ.κ.λ... Περιστέρη...  
... κ.κ.λ... Διότι... Διαπιστώθηκε... με... ιδιοκτησία... κ.κ.λ... προβή... πρόβλεψη...  
... 624... εγκύπλη... οικονομικών... εργασιών... στο... κ.κ.λ... και... διαχειριστή...  
... προβλεψ... ριζή... πλήρης... οροφών... διαβάσεων... κ.κ.λ... περιόχου  
... κ.κ.λ... κ.κ.λ... σε... περ... κ.κ.λ... κ.κ.λ... και... κ.κ.λ...  
... κ.κ.λ... κατά... κ.κ.λ... κ.κ.λ... κ.κ.λ... 13/06/05  
και ώρα 10:00 στα Γλυκά Νερά - Αττικής επί της οδού.

Παρακαλούμε όπως λάβετε γνώση.  
ΚΟΙΝΟΠΟΙΕΙΤΑΙ:

14/6/06  
Σχολία...

ΝΟΜΑΡΧ. ΑΥΤΟΔ. ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΙΝΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
12ο κ.κ.λ. Α. Μυρζαβάνος  
ΕΥΑ ΚΟΡΣΠΙΟΥ  
Κορνή Αεζίκας  
ΔΗΜ. ΟΙΚΟΝ. ΕΦΟΥΡΙΑ ΚΟΡΣΠΙΟΥ  
Κορνή Αεζίκας  
ΔΕΗ ΚΟΡΣΠΙΟΥ  
Κορνή Αεζίκας  
ΔΗΜΟΣ ΓΛ. ΝΕΡΩΝ  
ΑΤ & ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ  
14 ΜΗΝΟΚΕΡΩΣ



Φ 2095/05

ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ  
ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΥΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΤΟΣ  
Πρωτ. 11563  
7-7-05

2040

ΠΡΟΣ ΤΜΗΜΑ ΚΑΤΑΚΕΥΣΩΝ  
ΝΟΜ. ΑΥΤ/ΣΗ ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ  
Ο/ΝΣΗ.....  
ΤΜΗΜΑ.....

**ΕΝΣΤΑΣΗ**  
ΑΙΤΗΣΗ

ΕΠΩΝΥΜΟ.....  
ΟΝΟΜΑ.....  
ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΡΟΣ.....  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ.....  
ΗΜ/ΝΙΑ... 7.7.05

Παρακαλώ, όπως, εξετάσετε...  
Το αρθρο 114 του Ν. 2638/98, περί διακρίσεων  
μέσα αυθαιρέτων στα μικρά νερά  
της κοινότητας...  
...μεταξύ...  
και είναι αναγκαίο...  
...και δεν  
...για την...  
...28 χρόνων  
...και...  
...και  
...επιπλέον...  
...να...  
...επιπλέον...  
.....

ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ  
ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΥΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΜΟΝΤΟΣ  
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΡΙΣΕΩΣ ΑΥΘΕΡΕΤΩΝ  
Η παρούσα ένσταση θα εκδικασθεί από  
την ανωτέρω επιτροπή την 05/9/05  
ώρα 9:30 στην Δ/νση Πολεοδομίας ΑΑ

Παραίτηση 7/7/05  
Ο Αρχηγός Υπηρεσίας

8/7/05  
Ελενα Φαλι...

Ο/Η ΑΙΤ

Απόφαση... 39/65/2/5-9-2005  
Επιτροπής άρθρο 4 Π. Δ/γινω 6-8-98  
(ΦΕΚ 195/Α/21-8-98)

Απορροφητική: κατασκευές...  
χωρίς οικοδομική άδεια

Ο Πρόεδρος Τα μέλη

εργαστήριο  
ο Κνιστάκης

Η γραφ.





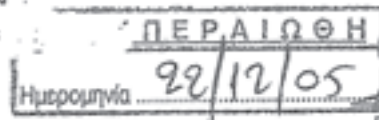
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ  
 ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ  
 ΤΜΗΜΑ: ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ  
 Πληροφορίες: Γ  
 ΤΗΛ.: 210-8033070  
 ΑΡ. ΦΑΚΕΛΟΥ: 2095/05

2095/05

ΠΑΛΛΗΝΗ 14/12/2005

Αρ. πρωτ. 21082/4051...

ΠΡΟΣ: Τον κ. Εισαγγελέα  
 Πλημμελειοδικών Αθηνών  
 (με συνημμένη έκθεση αυτοψίας)



**ΘΕΜΑ: "Ποινική δίωξη υπευθύνων οικοδομικών παραβάσεων"**

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις:

1. - Της παρ. 8 του άρθρου 17 του ν. 1337/83 όταν πρόκειται για νέα αυθαίρετα κτίσματα.
2. - Της παρ. 11 του άρθρου 8 του Ν.1512/85
3. - Του άρθρου 4 του Α.Ν. 410/68 όπως αυτό τροποποιήθηκε με το Ν. 651/77 όταν πρόκειται για παλιά αυθαίρετα δηλαδή αυτά που δεν υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 1337/83.

Καταγγέλουμε σε σας

Τον ιδιοκτήτη κατασκευής αυθαίρετου κτίσματος κ.  
 ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ οδός Γ

κάτοικο

**ΕΠΕΙΔΗ**

Στην οδό Γ, α. α., περιοχή ΓΛΥΚΑ ΝΕΡΑ όπως φαίνεται από την έκθεση αυτοψίας που πραγματοποίησαν οι αρμόδιοι υπάλληλοι της Υπηρεσίας μας διαπιστώθηκε ότι ο παραπάνω ιδιοκτήτης προέβη στην κατασκευή

**ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΒΕΡΑΝΤΑΣ ΚΑΤ' ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΚΑΙ Α' ΟΡΟΦΟΥ ΚΑΘ' ΥΨΟΣ ΕΠΙ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**

σε ΕΚΤΟΣ σχεδίου περιοχή κατά παράβαση του Ν. 1337/83 και του άρθρου 22 του ΓΟΚ/85. Μετά τα ανωτέρω παρακαλούμε να ασκήσετε ποινική δίωξη όπως προβλέπει ο Νόμος κατά του ανωτέρω ιδιοκτήτη που είναι ο υπεύθυνος για τις οικοδομικές παραβάσεις που περιγράφονται παραπάνω εάν συντρέχει λόγος γι' αυτό.

Αρμόδιος υπάλληλος:

Ο Υπάλληλος

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος  
 ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ



Αντις ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Κοινοποίηση στον Ιδιοκτήτη



ΝΕΡΑ ΑΥΤΟΝΟΜΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ  
13682

2330 Φ 2095/05

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑ  
Δ/ΝΣΗ ΑΣΤ.Β/Α ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΑΣΤ.ΤΜΗΜΑ ΓΛΥΚΩΝ ΝΕΡΩΝ  
ΑΡΙΘ.ΤΗΛ:210-60 41 815 & FAX  
ΗΠΕΙΡΟΥ 20 Τ.Κ.153.54  
ΑΡΙΘ.ΠΡΩΤ. 1018/90/103α

5-8-05 ΓΛΥΚΑΝΕΡΑ 13 / 7 / 2005

ΠΡΟΣ  
ΚΟΜΙΚΗ ΑΥΤΙΣΗ ΑΝ.ΑΤΤΙΚΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ  
Κ' ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
Τμήμα Έλεγχου Κατασκευών  
17ο Χλμ Α. Βαρδαρίου Τ.Κ. 1534

ΘΕΜΑ :<< Διασποχή Ρυθμιζόμενων Εργασιών  
.....  
.....>>

ΣΧΕΤ: Υ.Α.Αρ.Δμ 4086/741 από 10-6-05 Έγγραφο  
604

Τε συνέχεια ακωσέρω... ερεγ... εως αποσέρ.  
ταμε... ε.τα... Η/α ηδασασιω... επιδοω... τη... ιδιοκτη... φρου... τη  
αμοσφής... ηω... Ρ.ριςμε... επι... αμ... αδω..  
... Γ.Ανω... ηερα... ομο... ερεδ... ω.

... Α.Τ. ...  
... κασ... Περιε... Πρα...  
... Παραμα... για

... Α.Φ. ...  
... ως... εως... ερεγ...  
... κοιν...  
... Α.Φ.

Σχετ. φάκ.  
23/8/05



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑ  
 Δ/ΝΣΗ ΑΣΤ.Β/Α.ΑΤΤΙΚΗΣ  
 ΑΣΤ.ΤΜΗΜΑ ΓΛΥΚΩΝ ΝΕΡΩΝ  
 ΑΡ.ΤΗΛ.2106659898 FAX.6041815  
 ΗΠΕΙΡΟΥ 20 Τ.Κ.153.54.....

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΕΠΙΔΟΣΕΩΣ - ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΕΩΣ

Στα Γλυκά Νερά σήμερα την 19 του μήνα Ιουλίου του έτους 2005  
 ημέρα της εβδομάδος Τρίτη και ώρα 9/η υπογεγραμμέν 7  
 ..... του Αστυνομικού τμήματος  
 Γλυκών Νερών κατόπιν παραγγελίας του κ. Λιοικητού μου, μετέβηκα στα Γλυκά Νερά - Φούρεζι και  
 επί της οδού ..... και επέδωσα - κοινοποίησα στ. α  
 ..... και της .....  
 τ. υπ' αριθμ. 4046/741 από 10-6-2005 Εμμανουήλ  
 ..... Ναμ. Αυσ. Αν. Αστ  
 .....  
 Και..... ευρών αυτ..... επέδωσα - κοινοποίησα τούτ..... στ.....  
 ..... κατ..... οδ..... αρ.....  
 επαγγ..... και του ανακοίνωσα το περιεχόμενό τ.....

Για πίστωση συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται ως παρακάτω.

-β/τ-  
ΕΠΙΔΟΣΕΩΣ

-β/Η-  
ΠΑΡΑΛΑΒΗΝ/ΟΥΣΑ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ  
 ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
 Δ/ΝΣΗ: ΧΩΡ/ΞΙΑΣ – ΠΟΛΥΜΙΑΣ Ν.ΤΟΜΕΑ  
 ΤΜΗΜΑ: ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ  
 17ο ΧΛΜ. ΛΕΩΦ. ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ  
 15344 ΠΑΛΛΗΝΗ  
 Πληροφορίες:  
 Τηλ.  
 ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΑΚΕΛΟΥ: 2095/05

Φ 2095/05

ΔΙΕΚΠΕΡΑΙΜΩΠ
Ημερομηνία 14/4/09

ΠΑΛΛΗΝΗ 18.13.12009

Αρ. Πρωτ. : 4.13.9.....

**ΠΡΟΣ:** Τη Δ.Ο.Υ. Α' ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ**ΚΟΙΝ:**  
1.2. Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΝ. ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Ν.Α.Α.Α.  
(με συνημμένα)**ΘΕΜΑ: "Διαβίβαση χρηματικού καταλόγου"**

Σας διαβιβάζουμε χρηματικό κατάλογο και περιληπτική κατάσταση βεβαιώσεως βεβαιώνοντας  
 πρόστιμο στο/ην κύριο/α κάτοικο ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ οδός  
 για το αυθαίρετο κτίσμα που κατασκεύασε στην περιοχή ΓΛΥΚΑ ΝΕΡΑ οδός  
 Π.Υ., α. α., .

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάγεται στις διατάξεις της ΚΥΑ 9726 (ΦΕΚ 468B/5-3-2004), για την  
 παροχή έκπτωσης 50% σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής ή σε 36 μηνιαίες δόσεις.

Παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες.

Ο  
 ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ

Ο  
 ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
 του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών

**υνημμένα:**

Χρηματικός κατάλογος  
 Περιληπτική κατάσταση (εις τριπλούν)





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΔΗΛ. ΑΙΤΙΝΗΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΧΡΕΣΙΑΣ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ Ν. ΤΟΜΕΑ  
 ΤΜΗΜΑ: ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΧΕΥΣΩΝ  
 17ο ΧΛΜ. ΛΕΩΦ. ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ - ΠΑΛΛΗΝΗ 15344  
 ΠΑΡΟΡΘΡΕΣ  
 ΤΗΛ.: 210-6033069  
 ΑΡ. ΦΑΚΕΛΟΥ: 2095/05

2095/05

ΧΡΗΜ.ΚΑΤΑΛΟΓΟΥ ..... 777  
 ΕΠΤ. ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟΥ:  
 ΚΑΘΟΛΙΚΟΥ:  
 ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ:  
 Α' ΠΕΡΙΣΤΕΡΟΥ

Προς Δ.Ο.Υ. .... ΟΙΚ.ΕΤΟΥΣ 2009  
 Σας σπώνουμε συντημένα τον χρηματικό κατάλογο ...  
 και σας παρακαλούμε μετά τη βεβαίωση του να μας επιστρέψετε έγκαιρα το ένα αντίτυπο της παραληπτικής κατάστασης με συμπληρωμένη τη σχετική πρόδη στην Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών Ν.Α.Δ.Α.-17ο χλμ.Α. Μαραθώνος - Παλλήνη

ΤΡΙΠΛΩΤΥΠΗ ΠΕΡΙΑΙΤΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ Ν. 1337/83 ΟΙΚ. ΕΤΟΥΣ 2009

ΔΗΜΟΣ-Η ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΚΑΕ 3513	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΣΟΔΟΥ ΕΚΤΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ			ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (€)
			ΚΑΕ 83601	ΚΑΕ 83601	ΚΑΕ 83601	
ΔΗΜΟΣ-Η ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΚΑΕ 3513	ΚΑΕ 3513	ΚΑΕ 83601	ΚΑΕ 83601	ΚΑΕ 83601	ΚΑΕ 83601
* ΠΟΣΑ ΓΙΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗ	ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΑΝΕΤΕΡΣΗΣ (€)	ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ (€)	ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ (€)	ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ (€)	ΣΥΝΟΛΟ (€)	ΣΥΝΟΛΟ (€)
	28028,00	54012,53	28028,00	54012,53	82040,53	164061,06
* ΠΟΣΑ ΠΟΥ ΔΕ ΒΕΒΑΙΩΘΗΚΑΝ ΛΟΓΩ ΑΝΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ Ή ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ						
ΥΠΟΣΑ ΠΟΥ ΒΕΒΑΙΩΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΗΝ Δ.Ο.Υ						
ΧΡΟΝ. ΔΙΑΣΤΗΜΑ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ:	ΑΠΟ	9/6/2005	ΕΩΣ	9/3/2009		

Ο Υπάλληλος που έκανε τη βεβαίωση

Ο Προϊστάμενος Τμήματος  
 ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΧΕΥΣΩΝ  
 Ο Διευθ. Τμήματος



ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνουμε την παραλαβή του ανωτέρω χρηματικού καταλόγου και τη βεβαίωση του με την καταχώρηση του στο βιβλίο βεβαίωσης της Δ.Ο.Υ. με αριθμό ..... και για ποσό ΕΥΡΩ .....

Ο Υπάλληλος .....  
 που έκανε τη βεβαίωση Ο Προϊστάμενος τμήματος εσόδων

Σημείωση:  
 \* Σημειώνεται από την Δ.Ο.Υ. ελλιπή κατά τη βεβαίωση η έσοδα

ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΑΡΧ. ΠΡΩΤΟΚ

Προς .....

Σας επιστρέφουμε το δείπνο αντίγραφο της υπελένητης παραληπτικής κατάσταση βεβαίωσης αφού βεβαιώσατε το συντημένο χρηματικό κατάλογο για το ποσό που αναφέρεται στη σχετική πρόδη μας βεβαίωσης.  
 Για τα ποσά που επιστρεφεί από τον χρηματικό κατάλογο σας παρακαλούμε να τα βεβαιώσετε στην αρχή της Δ.Ο.Υ. που ανήκουν οι φορολογούμενοι, όπως φαίνεται στην κατάσταση που σας επισυνάψαμε.

..... / ..... / .....

Ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ



2095/05

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΝ. ΑΤΤΙΚΗΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ - ΠΡΟΜΕΘΕΩΡΙΑΣ ΜΟΤΟΥ ΤΟΜΕΑ  
 ΤΜΗΜΑ: ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΧΕΥΣΩΝ  
 175 ΧΛΜ. ΛΕΩΦ. ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ - ΠΑΜΨΗΦΗ 15344  
 ΠΗΡΕΦΟΡΕΙΣ:

ΧΡΗΜΑΤΙΚΟΣ ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ Ν.1337/1983

ΟΚΤ. ΕΤΟΣ 2009

ΤΗΛ: 210-8033069  
 ΑΡ. ΦΑΚΕΛΟΥ : 2095/05

Κωδικός	ΚΑΕ 3513		ΚΑΕ 83811		ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΜΟ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
	ΠΡΟΤΙΜΟ ΑΝΕΠΕΡΓΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ	ΣΥΝΟΜΟ	ΠΡΟΤΙΜΟ ΑΝΕΠΕΡΓΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ	ΠΡΟΤΙΜΟ ΣΥΝΟΜΟ		
061 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ	€	€	€	€	€	
1 Επισκευά	28028,00	54012,53	28028,00	54012,53	164081,06	Σε ΔΩΔΕΚΑ (12) μηνιαίες δόσεις ή εφάπαξ καταβολή με έκπτωση επί του προστ. ανεγ.:- 10% του προστ. διατ.:- 10%
2 Δίωτη Κατοικίος ΟΔΟΣ και ΑΡ.						(προστ. ανεγ.:- 50450,40 € προστ. διατ.:- 57222,55 €)
3 ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΕΡΙΠΤΕΡΑ Δίωτη Αυτοβόρξου ΟΔΟΣ και ΑΡ						ΑΝΑΛΥΤΗ ΕΦΑΠΑΞ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΚΑΕ3513: 73836,48 € ΚΑΕ 83811: 73836,47 €
4 Α.Φ.Μ. Α.Δ. Τίθος Α.Ο.Υ.						ΓΕΝ. ΣΥΝΟΜΟ: 147672,95 € Κ.Υ.Α. 8732/2004 Φ.Ε.Κ. 4680/05-3-2004
(ΑΥΤΟ 9/6/2005		Ε.Ο.Σ 9/3/2009 )				
ΣΥΝΟΜΟ ΠΡΟΤΙΜΟΥ ΑΝΕΠΕΡΓΗΣ:		56056,00 €				
ΣΥΝΟΜΟ ΠΡΟΤΙΜΟΥ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ:		108025,06 €				



Ο Διευθυντής Προμεθωρίας

Ο Προϊστάμενος Τμήματος Γενικού ΚΑΤΑΛΟΓΟΥ

Ο Υπερδιευθυντής που έκανε τη Βεβαίωση

Φ 2095/05

ΚΟΜΑΡ ΧΩΡΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ  
Αριθ. Πρωτ. 5631  
Ημερομ. 4/5/09

ΠΡΟΣ: τη Δ/ση ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ  
Ν. Α. Α. Α.

ΤΜΗΜΑ: ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

ΑΙΤΗΣΗ ΘΕΡΑΠΕΙΑΣ

ΕΠΩΝΥΜΟ:.....  
ΟΝΟΜΑ:.....  
ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ:  
Δ/ση ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Παρακαλώ... επανεξετάσθαι  
Τ.Α. πρόβλημα που  
εκδόθηκε με ΤΜΥ  
υπ'αφ. 4139/18.3.09  
(αρ. φακέλου 2095/05).

ΤΗΛ:...

Διότι η κατοικημένη του  
αυθαίρετου είναι πρό του  
Σ.Σ. 2004. 4' υπ'αφ.

ΑΡΙΘ. ΔΕΛΤ. ΤΑΥΤΟΤ.(Υποχρεωτικά)

66 χατηφόρου οικονομικής  
... επιβαρύνου.

α) οποια δικαιολογητικά  
απαιτούνται θα βεβαιωθώ  
προβλεπόμενα.

Παλλήνη, 4/5/09

Ναί ορίθην  
αφ'οτου νιά επιβάρυνση  
π. τ.τ. επιβαρύνου  
14-5-09 Ημερομηνία:  
ΕΣΔ. 20/7/09  
υφ'αφ. Δευτέρα  
Εγβε τ.τ. ν. Απειθ.

Απόφαση 49/995/5/20-7-09  
Επιτροπής άρθρο 4 Π. Δ/γμα 6-8-98  
(ΦΕΚ 195/Α/21-8-98)

Επιβεβαιώνει  
η εισαγωγή  
αα.

Ανακοίνωση... 31-7-09... λόγω κωλύματος  
των... προέδρου... λόγω... αντικείμενο...  
και... καταστάσεων...

ΠΡΟΣΩΡΙΝΑ ΔΙΚΤΑΡΕΣ

Ο Πρόεδρος  
Τα μέλη

Η γραφ.

Απόφαση 52/935/3/31-7-09  
Επιτροπής άρθρο 4 Π. Δ/γμα 6-8-98  
(ΦΕΚ 195/Α/21-8-98)

Απορρίπτεται... λόγω...  
... λόγω... καταστάσεων...

Ο Πρόεδρος  
Τα μέλη 1

2)

Η γραφ.

Επιβεβαιώνει η εισαγωγή



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΓΛΥΚΩΝ ΝΕΡΩΝ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ

Γλυκά Νερά : 07-05-09

Ταχ. Δ/ση : -  
Ταχ. Κώδικας : 153-54 – Γλυκά Νερά  
Τηλέφωνο : 213 2016017  
FAX : 213 2016042  
E- mail : [grafiodimarxou@vahoo.gr](mailto:grafiodimarxou@vahoo.gr)

### ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνετε ότι η αυθαίρετη κατασκευή της κας \_\_\_\_\_ που βρίσκεται στα Γλυκά Νερά Αττικής, πάροδος \_\_\_\_\_ που φαίνεται στην έκθεση αυτοψίας της πολεοδομίας με τον υπ' αριθμ. 2095/05 φάκελο και με αριθμό πρωτοκόλλου 4139 ξεκίνησε και αποπεράτωσε τις εργασίες κατασκευής το έτος 2003.



ΑΡΙΘΜΟΣ 5.401  
ΕΝΟΡΚΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Στην Καισαριανή Αττικής σήμερα στις οκτώ (8) του μηνός Μαΐου του έτους δύο χιλιάδες εννέα (2009) ημέρα Παρασκευή στην οικία του . που βρίσκεται ενταύθα και επί της οδού Ανδριανουπόλεως, όπου κλήθηκα προς υπογραφή του παρόντος, ενώπιον εμού του Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών

με έδρα την Αθήνα (οδός . εμφανίστηκε ο μη εξαιρούμενος από το Νόμο γεννημένος το έτος στην Αθήνα, κάτοικος κάτοχος του υπ' αριθμόν .

Έλλην πολίτης και Χριστιανός Ορθόδοξος, ο οποίος ζήτησε τη σύνταξη της παρούσης με την οποία δήλωσε ότι επιθυμεί να βεβαιώσει ενόρκως ενώπιόν μου τα κάτωθι: Εν συνεχεία αφού έθεσε το δεξι χέρι του στο Ιερό Ευαγγέλιο δήλωσε τα εξής:

«Ορκίζομαι ενώπιον του Θεού να πω ευσυνείδητα όλη την αλήθεια και μόνον την αλήθεια χωρίς να προσθέσω ή να αποκρύψω τίποτα.

Η μόνιμη κατοικία μου είναι στην . αλλά διατηρώ και άλλη οικία στα Γλυκά Νερά Αττικής, στην πάροδο . Η οικία αυτή στα Γλυκά Νερά είναι πλησίον της ιδιοκτησίας της . με την οποία συνεπώς είμαστε γείτονες.

Ως γείτονας λοιπόν της . στα Γλυκά Νερά Αττικής, γνωρίζω από προσωπική μου αντίληψη, ότι η αυθαίρετη κατασκευή της . που βρίσκεται στα Γλυκά Νερά Αττικής, πάροδο:

που φαίνεται στην έκθεση αυτοψίας της Πο-





λεοδομίας με τον αριθμό ... φάκελο και με αριθμό πρωτοκόλλοι ... (όπως τους άνω αριθμούς εκθέσεως και φακέλου η ίδια μου έχει αναφέρει), ξεκίνησε το έτος 2003.

Δεν έχω τίποτε άλλο να προσθέσω».

Ενταύθα ο εμφανισθείς περάτωσε την κατάθεσή του δια της φράσεως. Ούτω εϊη μοι ο Θεός βοηθός και το Ιερόν Αυτού Ευαγγέλιον.

Τα τέλη και δικαιώματα που πρέπει να εισπραχθούν γι' αυτή την πράξη, η οποία έγινε σε (1) φύλλο και με ένα αντίγραφο είναι ευρώ είκοσι οκτώ (28,00) εκ των οποίων (0,60) ευρώ για δικαιώματα ΤΝ και (0,39) ευρώ για δικαιώματα ΤΑΣ.

Η πράξη αυτή διαβάστηκε στον εμφανισθέντα ο οποίος την άκουσε την βεβαίωσε την κατάλαβε και αποδέχθηκε ολόκληρο το περιεχόμενό της όπως μου δήλωσε και τέλος την υπέγραψε αυτός και εγώ ο συμβολαιογράφος σε όλα τα φύλλα όπως ορίζει ο νόμος.-

Ο ΕΝΟΡΚΩΣ ΒΕΒΑΙΩΝ

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

Ακριβές αντίγραφο

Αθήνα αυθημερόν

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ



ΑΡΙΘΜΟΣ 5.402.-  
ΕΝΟΡΚΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Στα Γλυκά Νερά Αττικής σήμερα στις οκτώ (8) του μηνός Μαΐου του έτους δύο χιλιάδες εννέα (2009) ημέρα Παρασκευή στην οικία του ..... που βρίσκεται ενταύθα και επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου, ενώπιόν μου του Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών με έδρα την Αθήνα, εμφανίστηκε ο μη εξαιρούμενος από το Νόμο

γεννημένος το έτος ..... στα ..... κάτοικος Γλυκών Νερών Αττικής (οδός Μεγ. Αλεξάνδρου και Πάροδος) κάτοχος του υπ' αριθμόν ..... δελτίου ταυτότητας του Α.Τ. Γλυκών Νερών, Έλλην πολίτης και Χριστιανός Ορθόδοξος, ο οποίος ζήτησε τη σύνταξη της παρούσης με την οποία δήλωσε ότι επιθυμεί να βεβαιώσει ενόρκως ενώπιόν μου τα κάτωθι: Εν συνεχεία αφού έθεσε το δεξί χέρι του στο Ιερό Ευαγγέλιο δήλωσε τα εξής:

«Ορκίζομαι ενώπιον του Θεού να πω ευσυνείδητα όλη την αλήθεια και μόνον την αλήθεια χωρίς να προσθέσω ή να αποκρύψω τίποτα.

Ως γείτονας της ..... στα Γλυκά Νερά Αττικής γνωρίζω από προσωπική μου αντίληψη, ότι η αυθαίρετη κατασκευή της κ. ...., που βρίσκεται στα Γλυκά Νερά Αττικής, πάροδος ..... που φαίνεται στην έκθεση αυτοψίας της Πολεοδομίας με τον αριθμό ..... φάκελο και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... ξεκίνησε το έτος 2003.  
Δεν έχω τίποτε άλλο να προσθέσω.



Ενταύθα ο εμφανισθείς περάτωσε την κατάθεσή του δια της φράσεως. Ούτω εἴη μοι ο Θεός βοηθός και το Ιερόν Αυτού Ευαγγέλιον.

Τα τέλη και δικαιώματα που πρέπει να εισπραχθούν γι' αυτή την πράξη, η οποία έγινε σε (1) φύλλο και με ένα αντίγραφο είναι ευρώ είκοσι οκτώ (28,00) εκ των οποίων (0,60) ευρώ για δικαιώματα ΤΝ και (0,39) ευρώ για δικαιώματα ΤΑΣ.

Η πράξη αυτή διαβάστηκε στον εμφανισθέντα ο οποίος την άκουσε την βεβαίωσε την κατάλαβε και αποδέχθηκε ολόκληρο το περιεχόμενό της όπως μου δήλωσε και τέλος την υπέγραψε αυτός και εγώ ο συμβολαιογράφος σε όλα τα φύλλα όπως ορίζει ο νόμος.-

Ο ΕΝΟΡΚΩΣ ΒΕΒΑΙΩΝ

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

Ακριβές αντίγραφο

Αθήνα αυθημερόν

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ



ΑΡΙΘΜΟΣ 5.403.-  
ΕΝΟΡΚΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Στα Γλυκά Νερά Αττικής σήμερα στις οκτώ (8) του μηνός Μαΐου του έτους δύο χιλιάδες εννέα (2009) ημέρα Παρασκευή στην οικία του ..... που βρίσκεται ενταύθα και επί της οδού Κολοκοτρώνη όπου κλήθηκα προς υπογραφή του παρόντος, ενώπιον εμού του Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών

..... με έδρα την Αθήνα (οδός Φειδίου αριθμός 2), εμφανίστηκε ο μη εξαιρούμενος από το Νόμο

..... γεννημένος το έτος ..... κής, κάτοικος Γλυκών Νερών Αττικής (οδός Κολοκοτρώνη) κάτοχος του υπ' αριθμόν ..... δελτίου ταυτότητας του Α.Τ. Γλυκών Νερών, Έλλην πολίτης και Χριστιανός Ορθόδοξος, ο οποίος ζήτησε τη σύνταξη της παρούσης με την οποία δήλωσε ότι επιθυμεί να βεβαιώσει

ενόρκως ενώπιόν μου τα κάτωθι: Εν συνεχεία αφού έθεσε το δεξί χέρι του στο Ιερό Ευαγγέλιο δήλωσε τα εξής:

«Ορκίζομαι ενώπιον του Θεού να πω ευσυνείδητα όλη την αλήθεια και μόνον την αλήθεια χωρίς να προσθέσω ή να αποκρύψω τίποτα.

Ως γείτονας ..... στα Γλυκά Νερά Αττικής καθότι κατοικώ πλησίον της ιδιοκτησίας της επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου, γνωρίζω από προσωπική μου αντίληψη, ότι η αυθαίρετη κατασκευή της ..... που βρίσκεται στα Γλυκά Νερά Αττικής, πάροδος Μ. Αλεξάνδρου και Κολοκοτρώνη, που φαίνεται στην έκθεση αυτοψίας της Πολεοδομίας με τον αριθμό ..... φάκελο και με αριθμό πρωτοκόλλου ..... (όπως τους άνω αριθμούς εκθέσεως και φακέλου η ίδια μου έχει αναφέρει), ξεκίνησε το έτος 2003.



Δεν έχω τίποτε άλλο να προσθέσω».

Ενταύθα ο εμφανισθείς περάτωσε την κατάθεσή του δια της φράσεως. Ούτω εΐη μοι ο Θεός βοηθός και το Ιερόν Αυτού Ευαγγέλιον.

Τα τέλη και δικαιώματα που πρέπει να εισπραχθούν γι' αυτή την πράξη, η οποία έγινε σε (1) φύλλο και με ένα αντίγραφο είναι ευρώ είκοσι πέντε (25,00) εκ των οποίων (0,60) ευρώ για δικαιώματα ΤΝ και (0,39) ευρώ για δικαιώματα ΤΑΣ.

Η πράξη αυτή διαβάστηκε στον εμφανισθέντα ο οποίος την άκουσε την βεβαίωσε την κατάλαβε και αποδέχθηκε ολόκληρο το περιεχόμενό της όπως μου δήλωσε και τέλος την υπέγραψε αυτός και εγώ ο συμβολαιογράφος σε όλα τα φύλλα όπως ορίζει ο νόμος.-

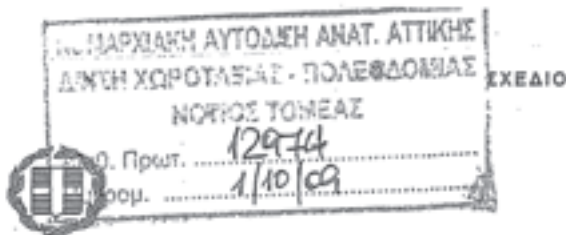
Ο ΕΝΟΡΚΩΣ ΒΕΒΑΙΩΝ

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

Ακριβές αντίγραφο  
Αθήνα αυθημερόν  
Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ







Φ 209!

ΤΕ

110

28.9.09

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΥΤΟΔ/ΣΗΣ & ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΤΟΠ. ΑΥΤΟΔ/ΣΗΣ Β' ΒΑΘΜΟΥ

ΜΕ ΑΠΟΔΕΙΞΗ

Αθήνα, 28.08.2009

Αριθ. πρωτ.: 31822/20349

Ταχ. Δ/ση : Κατεχάκη 56  
Ταχ. Κώδικας : 115 25 Αθήνα  
Πληροφορίες :  
Τηλέφωνο : 210 6709650

7.10.09  
Σ/α Γραμμάτ.

ΘΕΜΑ: Προσφυγή της κ. [ ] κατά της υπ' αριθ. 52/233/31.07.2009 απόφασης της Επιτροπής του άρθρου 4 του Π.Δ. 267/1998 περί Κρίσεως Αυθαιρέτων, της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής-Διεύθυνση Χ.Ω.Π.Ο. Νότιου Τομέα.

#### ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του άρθρου 18 παρ.12 του Ν. 2218/1994 «Ίδρυση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, τροποποίηση διατάξεων για την πρωτοβάθμια αυτοδιοίκηση και την περιφέρεια και άλλες διατάξεις» όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 7 παρ. 2 του Ν. 3127/2003, του Ν. 2240/1994 «Συμπλήρωση διατάξεων για τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις», σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν. 3200/1955 «Περί διοικητικής αποκεντρώσεως» και του αρ. 25 του Ν. 2690/1999 «Κύρωση Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας».

β. Των άρθρων 1 και 4 του Π.Δ. 267/1998 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών».

2. Την από 25.08.2009 προσφυγή της [ ] κατά της υπ' αριθ. 52/233/31.07.2009 απόφασης της Επιτροπής του άρθρου 4 του Π.Δ. 267/1998 περί Κρίσεως Αυθαιρέτων, της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής-Διεύθυνση Χ.Ω.Π.Ο. Νότιου Τομέα, η οποία έλαβε αριθ. πρωτοκ. 31822/20349/26.08.2009.

Και επειδή:

Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 12 του Ν. 2218/1994: «Κατά των αποφάσεων του Νομάρχη επιτρέπεται σε οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον, προσφυγή για παράβαση νόμου στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας...». Με το άρθρο 7 παρ. 2 του Ν. 3127/2003 προστίθεται δεύτερο εδάφιο στο άρθρο αυτό, σύμφωνα με το οποίο: «Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και κατά των εκτελεστών πράξεων των δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων, των δημάρχων ή προέδρων κοινοτήτων ή άλλων οργάνων των Ο.Τ.Α. α' βαθμού, οι οποίες αφορούν αρμοδιότητες πολεοδομικών εφαρμογών». Από τις διατάξεις αυτές σαφώς προκύπτει, ότι ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μπορούν να προσβληθούν με ειδική διοικητική προσφυγή μόνο αποφάσεις Νομάρχη και εκτελεστές πράξεις δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων, δημάρχων ή προέδρων κοινοτήτων ή άλλων οργάνων Ο.Τ.Α. α' βαθμού, οι οποίες αφορούν αρμοδιότητες πολεοδομικών εφαρμογών, ενώ εξ αντιδιαστολής συνάγεται, ότι δεν προσβάλλονται ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, οι πράξεις οργάνων Ο.Τ.Α. β' βαθμού, οι οποίες αφορούν πολεοδομικές εφαρμογές.



Προς το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών

**ΠΡΟΣΦΥΓΗ**

κατοίκου

**Κ Α Τ Α**

1. Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής(Δνση Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος.

2. Της υπ'αριθμ.52/233/31.7.2009 απόφασης της Επιτροπής αρθρ.4,Π.Δ. 6.8.1998 της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής(Δνση Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος και κάθε συναφούς πράξης της διοίκησης.

-----

Με την από 9.6.2005 απόφαση της Δνσης Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής,μου επιβλήθηκε πρόστιμο διατήρησης αυθαίρετης κατασκευής,που αφορούσε προσθήκη σκεπαστής βεράντας και επέκταση ισογείου κατοικίας και του Α ορόφου, οικοδομής κειμένης στην πάροδο της οδού στα σε περιοχή εκτός σχεδίου.Το στάδιο των εργασιών στο οποίο βρισκόταν η οικοδομή την πιο πάνω ημερομηνία,ήταν αυτό της κατασκευής του φέροντος οργανισμού από μπετόν αρμέ και το πρόστιμο που επιβλήθηκε ήταν συνολικά 56.056€ για την ανέγερση της αυθαίρετης κατασκευής και 28.028€ για την διατήρηση του αυθαιρέτου.

Η πιο πάνω απόφαση επιβολής προστίμου τοιχοκολλήθηκε και επειδή στην πραγματικότητα έλαβα γνώση



αυτής, μετά την οριστικοποίηση της η αρμόδια Δνση Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής με το υπ' αριθμ. 4139/18.3.2009 έγγραφο της με θέμα «Διαβίβαση Χρηματικού καταλόγου» απέστειλε στην Δ.Ο.Υ. Α Περιστερίου χρηματικό κατάλογο με τον οποίο βεβαιώνονται σε βάρος μου για πρόστιμα ανέγερσης και πρόστιμα διατήρησης, χρονικής περιόδου από 9.6.2005 μέχρι 9.8.2009 το συνολικό ποσό των 164.081,06€.

Κατά της άνω απόφασης με την οποία διαβιβάστηκε ο χρηματικός κατάλογος και βεβαιώθηκαν σε βάρος μου, τα πιο πάνω ποσά προστίμων προσέφυγα ενώπιον της εκδούσης αρχής με την από 4.5.2009 αίτηση θεραπείας, ζητώντας την μεταρρύθμιση της όσον αφορά το ύψος των βεβαιωθέντων προστίμων, δεδομένου ότι η οικοδομή μου είχε περαιωθεί μέχρι 5.3.2004 και επομένως ο τρόπος υπολογισμού και το ύψος των προστίμων που θα έπρεπε να επιβληθούν σε βάρος μου, έπρεπε να γίνει επί τη βάσει του ισχύοντος το χρόνο εκείνο, νομοθετικό καθεστώσ.

Επί της άνω αιτήσεως μου, εκδόθηκε η ήδη προσβαλλομένη απόφαση, η οποία απέρριψε την αίτηση μου γιατί δεν επαρκούσαν τα στοιχεία για το χρόνο κατασκευής της οικοδομής.

Ήδη με την παρούσα μου προσφεύγω κατά της πιο πάνω απόφασης και ζητώ την ακύρωση της γιατί:

-Η προσβαλλομένη απόφαση είναι παντελώς αόριστη και αναίτιολογητη, αφού δεν αναφέρεται σ' αυτήν για ακριβώς στοιχεία επικαλέσθηκα προς απόδειξη του χρόνου κατασκευής της οικοδομής μου και γιατί αυτά κρίθηκαν ανεπαρκή.

-Η προσβαλλομένη απόφαση θα έπρεπε να κάνει δεκτή την αίτηση μου, γιατί από τα στοιχεία που προσκόμισα αποδεικνύεται ότι η οικοδομή μου είχε περαιωθεί πριν από την κρίσιμη ημερομηνία, όπως αποδεικνύεται τούτο, από:

1.Την από 7.5.2009 βεβαίωση του Δήμου Γλυκών Νερών, από την οποία προκύπτει ότι η οικοδομή μου είχε περαιωθεί το έτος 2003.

2.Την υπεύθυνη δήλωση του \_\_\_\_\_, με ημερομηνία 19.10.2005, με βέβαιη χρονολογία, με την οποία αυτός δηλώνει ότι ως εργολάβος οικοδομών, ανέλαβε να κατασκευάσει και αποπεράτωσε τον εκ μπετόν αρμέ σκελετό της οικοδομής μου το έτος 2003.

3.Τις ένορκες βεβαιώσεως με αριθμούς 5401,5402 και 5403/8.5.2009 του συμβολαιογράφου \_\_\_\_\_, με τις οποίες οι μάρτυρες μου \_\_\_\_\_ και \_\_\_\_\_ οι οποίες είναι κύριοι ομόρων οικοδομών, βεβαιώνουν ότι η οικοδομή μου είχε αποπερατωθεί το 2003.

Επειδή από όλα αυτά προκύπτει μετά βεβαιότητας ότι ήδη το έτος 2003 είχε κατασκευασθεί ο εκ μπετόν αρμέ σκελετός ενώ τα αντίθετα δεν προκύπτουν από την έκθεση αυτοψίας, από την οποία πιστοποιείται μόνο ότι την ημερομηνία που αυτή έγινε(9.6.2005) η οικοδομή βρισκόταν στο πιο πάνω κατασκευαστικό στάδιο και επομένως τα όποια πρόστιμα θα έπρεπε να υπολογισθούν και βεβαιωθούν βάσει των ισχυουσών το έτος 2003 διατάξεων και όχι επί τη βάσει των μεταγενεστέρων τοιούτων.

Επειδή η παρούσα μου ασκείται νόμιμα και εμπρόθεσμα.

#### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ

Και όσους θα προσθέσω μέχρι την συζήτηση της παρούσας μου.

#### Ζ Η Τ Ω

Να γίνει δεκτή η παρούσα μου, για όσους λόγους εκθέτω στο ιστορικό.



Να ακυρωθεί και εξαφανισθεί η υπ'αριθμ. 52/233/31.7.2009 απόφαση της Επιτροπής αρθρ.4,Π.Δ. 6.8.1998 και κάθε συναφής πράξης,προκειμένου να γίνει δεκτή η από από 4.5.2009 αίτηση θεραπείας.

Αθήνα 25.08.2009

Ο Πληρεξούσιος δικηγόρος



φ 2095/05

ΜΙΧΑΗΛ ΑΝΤ. ΒΕΚΡΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ - Α.Μ.Α.Σ.Α. 9197 Β. ΓΕΩΡΓΙΟΥ Β' 5 ΤΗΛ.: 210 6644886 ΑΦΜ: 024978764 • ΔΟΥ ΚΟΡΩΠΙΟΥ	ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚ. ΑΤΤΙΚΗΣ Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΝΟΤΙΟΣ ΤΟΜΕΑΣ 339 13/1/10
---	--

Επιδόθηκε στις 13.7.2010  
 Ο Δικαστικός Επιμελητής  
 ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΑΠ. ΚΑΨΑΛΗΣ  
 ΣΑΥΤΑΡΟΖΑ 3 - Αθήνα τηλ 3232029  
 υπ 10'



Προς το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών

**ΑΙΤΗΣΗ ΑΝΑΣΤΟΛΗΣ**

,κατοίκου Περιστερίου Αττικής, οδός

7.-

**Κ Α Τ Α**

1. Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής (Δνση Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος.

2. Της υπ' αριθμ. 52/233/31.7.2009 απόφασης της Επιτροπής αρθρ. 4, Π.Δ. 6.8.1998 της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής (Δνση Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος και κάθε συναφούς πράξης της διοίκησης.

3. Της υπ' αριθμ. 2684/01.06.2009 ατομικής ειδοποίησης κρεών της Δ.Ο.Υ Α' Περιστερίου.

-----

Κατά της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής και της υπ' αριθμ. 52/233/31.7.2009 απόφασης της Επιτροπής αρθρ. 4, Π.Δ. 6.8.1998 της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής (Δνση Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος) έχω ασκήσει την από 25.08.2009 προσφυγή η οποία επί λέξει έχει ως ακολούθως:

14-1-10

Προς το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών

**ΠΡΟΣΦΥΓΗ**

κατοίκου

**Κ Α Τ Α**

1. Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής(Δνση Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος.

2. Της υπ' αριθμ. 52/233/31.7.2009 απόφασης της Επιτροπής αρθρ. 4, Π. Δ. 6.8.1998 της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής(Δνση Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος και κάθε συναφούς πράξης της διοίκησης.

-----

Με την από 9.6.2005 απόφαση της Δνσης Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, μου επιβλήθηκε πρόστιμο διατήρησης αυθαίρετης κατασκευής, που αφορούσε προσθήκη σκεπαστής βεράντας και επέκταση ισογείου κατοικίας και του Α ορόφου, οικοδομής κειμένης στην πάροδο της οδού

σε περιοχή εκτός σχεδίου. Το στάδιο των εργασιών στο οποίο βρισκόταν η οικοδομή την πιο πάνω ημερομηνία, ήταν αυτό της κατασκευής του φέροντος οργανισμού από μπετόν αρμέ και το πρόστιμο που επιβλήθηκε ήταν συνολικά 56.056€ για την ανέγερση της αυθαίρετης κατασκευής και 28.028€ για την διατήρηση του αυθαιρέτου.

Η πιο πάνω απόφαση επιβολής προστίμου τοιχοκολλήθηκε και επειδή στην πραγματικότητα έλαβα γνώση αυτής, μετά την οριστικοποίηση της η αρμόδια Δνση Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής με το υπ' αριθμ. 4139/18.3.2009 έγγραφο της με θέμα «Διαβίβαση Χρηματικού καταλόγου» απέστειλε στην Δ.Ο.Υ. Α Περιστερίου χρηματικό κατάλογο με τον οποίο

βεβαιώνονται σε βάρος μου για πρόστιμα ανέγερσης και πρόστιμα διατήρησης, χρονικής περιόδου από 9.6.2005 μέχρι 9.8.2009 το συνολικό ποσό των 164.081,06€.

Κατά της άνω απόφασης με την οποία διαβιβάστηκε ο χρηματικός κατάλογος και βεβαιώθηκαν σε βάρος μου, τα πιο πάνω ποσά προστίμων προσέφυγα ενώπιον της εκδούσης αρχής με την από 4.5.2009 αίτηση θεραπείας, ζητώντας την μεταρρύθμιση της όσον αφορά το ύψος των βεβαιωθέντων προστίμων, δεδομένου ότι η οικοδομή μου είχε περαιωθεί μέχρι 5.3.2004 και επομένως ο τρόπος υπολογισμού και το ύψος των προστίμων που θα έπρεπε να επιβληθούν σε βάρος μου, έπρεπε να γίνει επί τη βάση του ισχύοντος το χρόνο εκείνο, νομοθετικό καθεστώ.

Επί της άνω αιτήσεως μου, εκδόθηκε η ήδη προσβαλλομένη απόφαση, η οποία απέρριψε την αίτηση μου γιατί δεν επαρκούσαν τα στοιχεία για το χρόνο κατασκευής της οικοδομής.

Ήδη με την παρούσα μου προσφεύγω κατά της πιο πάνω απόφασης και ζητώ την ακύρωση της γιατί:

-Η προσβαλλομένη απόφαση είναι παντελώς αόριστη και ανατιολόγητη, αφού δεν αναφέρεται σ' αυτήν πια ακριβώς στοιχεία επικαλέσθηκα προς απόδειξη του χρόνου κατασκευής της οικοδομής μου και γιατί αυτά κρίθηκαν ανεπαρκή.

-Η προσβαλλομένη απόφαση θα έπρεπε να κάνει δεκτή την αίτηση μου, γιατί από τα στοιχεία που προσκόμισα αποδεικνύεται ότι η οικοδομή μου είχε περαιωθεί πριν από την κρίσιμη ημερομηνία, όπως αποδεικνύεται τούτο, από:

1. Την από 7.5.2009 βεβαίωση του Δήμου Γλυκών Νερών, από την οποία προκύπτει ότι η οικοδομή μου είχε περαιωθεί το έτος 2003.

2. Την υπεύθυνη δήλωση του \_\_\_\_\_ με ημερομηνία 19.10.2005, με βέβαιη χρονολογία, με την οποία αυτός

δηλώνει ότι ως εργολάβος οικοδομών, ανέλαβε να κατασκευάσει και αποπεράτωσε τον εκ μπετόν αρμέ σκελετό της οικοδομής μου το έτος 2003.

3.Τις ένορκες βεβαιώσεως με αριθμούς 5401,5402 και 5403/8.5.2009 του συμβολαιογράφου ,με τις οποίες οι μάρτυρες μου

και οι οποίες είναι κύριοι ομόρων οικοδομών,βεβαιώνουν ότι η οικοδομή μου είχε αποπερατωθεί το 2003.

Επειδή από όλα αυτά προκύπτει μετά βεβαιότητας ότι ήδη το έτος 2003 είχε κατασκευασθεί ο εκ μπετόν αρμέ σκελετός ενώ τα αντίθετα δεν προκύπτουν από την έκθεση αυτοψίας,από την οποία πιστοποιείται μόνο ότι την ημερομηνία που αυτή έγινε(9.6.2005) η οικοδομή βρισκόταν στο πιο πάνω κατασκευαστικό στάδιο και επομένως τα όποια πρόστιμα θα έπρεπε να υπολογισθούν και βεβαιωθούν βάσει των ισχυουσών το έτος 2003 διατάξεων και όχι επί τη βάσει των μεταγενεστερών τοιούτων.

Επειδή η παρούσα μου ασκείται νόμιμα και εμπρόθεσμα.

#### ΓΙΑΥΤΟΥΣ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ

Και όσους θα προσθέσω μέχρι την συζήτηση της παρούσας μου.

#### Ζ Η Τ Ω

Να γίνει δεκτή η παρούσα μου,για όσους λόγους εκθέτω στο ιστορικό.

Να ακυρωθεί και εξαφανισθεί η υπ'αριθμ. 52/233/31.7.2009 απόφαση της Επιτροπής αρθρ.4,Π.Δ. 6.

8.1998 και κάθε συναφής πράξης,προκειμένου να γίνει δεκτή η από από 4.5.2009 αίτηση θεραπείας.



Αθήνα 25.08.2009

Ο Πληρεξούσιος δικηγόρος

Επειδή είναι προφανές ότι η πιο πάνω προσφυγή θα γίνει στην οποία συνεχιστεί η επισπευδομένη σε βάρος μου αναγκαστική εκτέλεση,θα υποστώ μεγάλη και ανεπανόρθωτη ηθική και οικονομική ζημία,αφού βρίσκομαι σε πλήρη αδυναμία να καλύψω ανάλογη υποχρέωση.Πράγματι,όπως προκύπτει από τα εκκαθαριστικά σημειώματα φόρου εισοδήματος των τελευταίων ετών,το μέσο εισόδημα μου ανέρχεται μόλις σε 9.000€ και το μέσο εισόδημα του συζύγου μου σε 12.000€, γεγονός που καθιστά αυτόν ανίκανο να εργασθεί, ενώ για τις ανάγκες της υγείας του απαιτούνται αυξημένες δαπάνες.

Επειδή η παρούσα αίτηση μου είναι νόμιμη, βάσιμη και αληθινή

#### ΓΙΑΥΤΟΥΣ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ

Και όσους θα προσθέσω μέχρι τη συζήτηση της παρούσας μου.

#### Ζ Η Τ Ω

Να γίνει δεκτή η παρούσα αίτηση μου.

Να ανασταλεί η εκτέλεση της υπ'αριθμ. 2684/2009 ατομικής ειδοποίησης χρεών της Δ.Ο.Υ. Α'Περιστερίου και η δι'αυτής γενομένη χρέωση σε βάρος μου χρηματικού ποσού και κάθε συναφής πράξη της διοίκησης,για τους λόγους που εκθέτω στο ιστορικό.

Να καταδικασθεί το αντίδικο στη δικαστική μου δαπάνη και δικηγορική αμοιβή.

Αθήνα 13.12.2009

Ο πληρεξούσιος δικηγόρος  
**ΜΙΧΑΗΛ ΑΝΤ. ΒΕΚΡΗΣ**  
 ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ - Α.Μ./ΔΣΑ: 9197  
 Β. ΓΕΩΡΓΙΟΥ Β' 5 • ΠΑΛΑΝΙΑ  
 ΤΗΛ: 210 6644666



Απόφαση της Υπηρεσίας επί των αρμοδιοτήτων της ανωτέρω

Η Επιτροπή αποφάσισε έχοντας συτάχσει βιβλιώδη με το Πρωτόκολλο Διεύθυνσης  
267/Φ.Ε.Κ 195Α/21-2-98 και την Κ.Υ.Α. 9732/27-2-2004 Φ.Ε.Κ 462Β/5-3-2004.

Η απόφαση της Επιτροπής είναι σαφής και δεν απορροφάται από το νόμο και την  
Επιτροπή παραμένει αφού οι αρμοδιότητες διακρίνονται καθαρά  
δεν αφορά τον τρόπο κατασκευής των ανωτέρω δαπάνων ούτε τη διασφάλιση  
αυτών και άλλων από κερφή και τον υπαρκτό χαρακτήρα της κατασκευής και  
την ιδιοκτησία της οποίας τα αρμοδιότητες διακρίνονται όπως οι τυχόν  
βελτιώσεις μισθών και άλλων των οποίων οι δαπάνες γίνονται επί τη γενική.

Μετά τα παραπάνω όπως οι αρμοδιότητες της Υπηρεσίας είναι σαφείς  
μετά όσα ορίστην ο Νόμος 1337/83 περί ανωτέρων κατασκευών και  
μεταρρυθμίσεων Συντάξεων

Βεβαιώνεται καλύτερα  
επισημαίνονται

- 1) Τελική απόφαση
- 2) Κοινοποίηση
- 3) Αιτήσεις παραχώρησης
- 4) Χρηματοδότηση
- 5) Οριστική απόφαση
- 6) Απόφαση Επιτροπής Συντάξεων

ΟΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
Ν.Α.Α.

11-2010.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΝΩΝ ΤΕΚ

Η Δ/ΡΑ ΚΕΦΟΝ.Σ  
21.1.10

ΟΓΕΝ Δ/ΤΗΣ  
ΑΝ/ΑΡΧ ΠΟΛ ΚΕΝΣ



Αριθμός απόφασης: 49/2010



ΤΟ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τμήμα Β΄

ΑΚΥΡΩΤΙΚΟΣ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ

ΩΣ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Με μέλη τους: Σταυρούλα Λιάγκου, Πρόεδρο Εφετών Δ.Δ., Γεώργιο Αντώνακο και Σταυρούλα Μπρούστα, Εφέτες Διοικητικών Δικαστηρίων,

συνήλθε στις 17 Φεβρουαρίου 2010, με γραμματέα την Ευγενία Κωστόγιαννη, για να αποφασίσει σχετικά με την από 13 Δεκεμβρίου 2009 αίτηση

της \_\_\_\_\_, κατοίκου Περιστερίου Αττικής ( \_\_\_\_\_ ;  
)

κατά των: 1) Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και 2) Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής.

Αντίγραφο της αίτησης αναστολής κοινοποιήθηκε σύμφωνα με την από 11-1-2010 πράξη της Προέδρου του Δικαστηρίου στον πιο πάνω Υπουργό και Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ανατολικής Αττικής, για να παράσχει σχετικές πληροφορίες σε προθεσμία επτά (7) ημερών, οι οποίες παρασχέθηκαν.

Ύστερα από αυτά, το Δικαστήριο ως συμβούλιο, αφού

άκουσε την εισηγήτρια της υπόθεσης, Εφέτη Διοικητικών Δικαστηρίων, Σταυρούλα Μπρούστα, που εξέθεσε τα ζητήματα που προκύπτουν και ανέπτυξε τη γνώμη της γι' αυτά και,

μελέτησε τη δικογραφία, καθώς και τις σχετικές διατάξεις,

αποφασίζει τα εξής :

Αριθμός απόφασης: 49/2010

1. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση για την οποία καταβλήθηκε το νόμιμο παράβολο (βλ. το 2415046/11.1.2010 σειρά Α' ειδικό έντυπο παραβόλου), ζητείται, κατ' εκτίμηση του περιεχομένου της, η αναστολή εκτελέσεως της 52/233/31.7.2009 απόφασης της Επιτροπής Κρίσεως Ενστάσεων Αυθαιρέτων της Διεύθυνσης Χωροταξίας και Πολεοδομίας Νοτίου Τομέα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση θεραπείας της αιτούσας κατά της 32/65/2/5.9.2005 απόφασης της ίδιας ως άνω Επιτροπής, που είχε απορρίψει ένστασή της κατά της, από 9.6.2005 έκθεσης (αυτοψίας της ίδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας. Με την ως άνω έκθεση αυτοψίας χαρακτηρίστηκαν αυθαίρετες και κατεδαφιστέες οι περιγραφόμενες σ' αυτή κατασκευές σε ακίνητο με

(εκτός σχεδίου) και επιβλήθηκε σε βάρος της πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης ύψους 56.056 ευρώ και 28.028 ευρώ αντίστοιχα. Επίσης, με την κρινόμενη αίτηση ζητείται η αναστολή εκτέλεσης της 2684/1.6.2009 ατομικής ειδοποίησης της Δ.Ο.Υ. Α' Περιστερίου, με την οποία καλείται η αιτούσα να καταβάλει ποσό συνολικού ύψους 164.081,06 ευρώ, το οποίο βεβαιώθηκε σε βάρος της και αφορά πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, χρονικής περιόδου από 9.6.2005 έως 9.8.2009. Κατά της ως άνω απόφασης της Επιτροπής η αιτούσα έχει ασκήσει την από 25.8.2009 αίτηση ακυρώσεως, (όπως χαρακτηρίζεται το δικόγραφο, που επιγράφεται προσφυγή), (ΑΚ ΠΡ 2062/15.9.2009), για την οποία δεν έχει ορισθεί ακόμη δικάσιμος.

2. Επειδή, η κρινόμενη αίτηση απαραδέκτως στρέφεται κατά της προαναφερόμενης 2484/1.6.2009 ατομικής ειδοποίησης της Δ.Ο.Υ. Α' Περιστερίου, καθόσον η πράξη αυτή δεν προσβάλλεται με την αίτηση ακύρωσης.

3. Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 52 πού ν.δ/τος 170/1973 «Περί του Συμβουλίου Επικρατείας» (ΦΕΚ 229 Α'), όπως οι διατάξεις αυτές κωδικοποιήθηκαν με το π.δ. 18/1989 (ΦΕΚ 8 Α') και αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 35 του ν. 2721/1999 (ΦΕΚ 112 Α'), και οι οποίες εφαρμόζονται,



Αριθμός απόφασης: 49/2010

κατ' άρθρο 4 του ν. 702/1977 (ΦΕΚ 268 Α'), και επί των ακυρωτικών διαφορών που δικάζονται ενώπιον των Διοικητικών Εφετειών, το δικαστήριο, στο οποίο ασκήθηκε η αίτηση ακύρωσης εκτελεστής ατομικής διοικητικής πράξης, μπορεί, με συνοπτικά αιτιολογημένη απόφαση, η οποία εκδίδεται σε συμβούλιο να διατάξει, με αίτηση εκείνου που άσκησε την αίτηση ακύρωσης, την αναστολή εκτέλεσης της προσβαλλόμενης πράξης, όταν η άμεση εκτέλεση αυτής θα προκαλέσει στον αιτούντα βλάβη ανεπανάρθωτη ή δυσχερώς επανορθώσιμη σε περίπτωση ευδοκίμησης της αίτησης ακύρωσης. Αντίθετα το Δικαστήριο μπορεί να απορρίψει την αίτηση αν, κατά την στάθμιση της βλάβης του αιτούντος και του δημοσίου συμφέροντος κρίνεται ότι οι αρνητικές συνέπειες από την αποδοχή θα είναι σοβαρότερες από την ωφέλεια του αιτούντος (παρ.1-6). Εξάλλου, εάν εκτιμάται ότι η αίτηση ακύρωσης είναι προδήλως βάσιμη, μπορεί να δεχθεί την αίτηση αναστολής, ακόμη και αν η βλάβη του αιτούντος από την άμεση εκτέλεση της προσβαλλόμενης πράξης δεν κρίνεται ως ανεπανάρθωτη ή δυσχερώς επανορθώσιμη. Η αίτηση αναστολής, όμως μπορεί να απορριφθεί ακόμη και σε περίπτωση ανεπανάρθωτης ή δυσχερώς επανορθώσιμης βλάβης, αν η Επιτροπή εκτιμά ότι η αίτηση ακύρωσης είναι προδήλως απαράδεκτη ή προδήλως αβάσιμη (παρ.7).

4. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου της δικογραφίας προκύπτουν τα εξής: Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε την 9.6.2005 από αρμόδιο υπάλληλο της Διεύθυνσης Χωροταξίας και Πολεοδομίας Νοτίου Τομέα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, σε ακίνητο στην πάροδο Μεγ. Αλεξάνδρου στα Γλυκά Νερά Αττικής (περιοχή εκτός σχεδίου), με φερόμενη ιδιοκτήτρια την αιτούσα, διαπιστώθηκε: προσθήκη σκεπαστής βεράντας και επέκταση ισόγειας κατοικίας και α' ορόφου, που έγιναν χωρίς οικοδομική άδεια και κατά παράβαση διατάξεων του ν. 1337/1983 και του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ./1985, όπως ισχύει. Με την συνταχθείσα από 9.6.2005 έκθεση αυτοψίας της ως άνω πολεοδομικής υπηρεσίας, χαρακτηρίστηκαν αυθαίρετες και κατεδαφιστέες οι προαναφερόμενες κατασκευές και επιβλήθηκε σε βάρος της αιτούσας πρόστιμο.

Αριθμός απόφασης: 49/2010

ανέγερσης και διατήρησης ύψους 56.056 ευρώ και 28.028 ευρώ αντίστοιχα. Κατά της εκθέσεως αυτοψίας η αιτούσα άσκησε ένσταση ενώπιον της Επιτροπής Κρίσεως Ενστάσεων Αυθαιρέτων, η οποία απορρίφθηκε με την 32/65/2/5.9.2005 απόφαση, με την αιτιολογία ότι οι κατασκευές έγιναν χωρίς οικοδομική άδεια. Κατά της απόφασης αυτής η αιτούσα άσκησε αίτηση θεραπείας, όσον αφορά τον υπολογισμό του προστίμου, ισχυριζόμενη ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν πριν τις 5.3.2004. Η Επιτροπή με την 52/233/3/31.7.2009 απόφασή της απέρριψε την αίτηση θεραπείας, με την αιτιολογία ότι δεν επαρκούν τα στοιχεία προς απόδειξη του χρόνου κατασκευής. Κατόπιν αυτών συντάχθηκε χρηματικός κατάλογος, ο οποίος απεστάλη προς τη Δ.Ο.Υ. Περιστερίου, προκειμένου να βεβαιωθεί σε βάρος της αιτούσας συνολικό πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετης κατασκευής ύψους 164.081,06 ευρώ, χρονικής περιόδου από 9.6.2005 έως 9.8.2009. Κατά της απόφασης αυτής της Επιτροπής η αιτούσα άσκησε ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού αίτηση ακυρώσεως, επιδιώκοντας την ακύρωση αυτής για τους εκτιθέμενους σε αυτή λόγους και ακολούθως την κρινόμενη αίτηση επιδιώκοντας την αναστολή εκτελέσεως της προσβαλλόμενης αυτής πράξης.

5. Επειδή, η αιτούσα προβάλλει ότι η άμεση εκτέλεση της προσβαλλόμενης απόφασης θα προξενήσει σ' αυτήν και στην οικογένειά της δυσεπανόρθωτη βλάβη, διότι το συνολικό ύψος των επιβληθέντων προστίμων (164.081,06 ευρώ) είναι υπέρογκο για τις οικονομικές της δυνατότητες και η άμεση καταβολή τους θα θέσει σε κίνδυνο τη βιοποριστική ικανότητα αυτής και της οικογενείας της, η αποκατάσταση δε της ζημίας που θα υποστεί σε περίπτωση ευδοκίμησης της αίτησης ακύρωσης θα είναι εξαιρετικά δυσχερής, αν όχι αδύνατη. Ειδικότερα ισχυρίζεται ότι, μετά την απόρριψη της ένστασής της, η Δ.Ο.Υ. Περιστερίου, προέβη σε ταμειακή βεβαίωση των προστίμων και αποστολή ατομικής ειδοποίησης προς αυτήν, για την εξόφλησή τους σε δώδεκα ισόποσες μηνιαίες δόσεις, ότι το μοναδικό εισόδημά της προερχόμενο από μισθωτές υπηρεσίες ανέρχεται για το οικονομικό έτος 2008 σε 9.000 ευρώ και του συζύγου της, που λόγω προβλημάτων υγείας αδυνατεί να εργαστεί, σε

Αριθμός απόφασης: 49/2010

2009 ευρώ και ότι, κατά συνέπεια, βρίσκεται σε παντελή αδυναμία καταβολής, έστω και μέρους των προστίμων, που έχουν επιβληθεί σε βάρος της, δεδομένου ότι το σύνολο των μηνιαίων αποδοχών της διατίθεται για τις δαπάνες διαβίωσης της οικογενείας της. Για την απόδειξη δε των ισχυρισμών της προσκομίζει τα ακόλουθα σχετικά έγγραφα: α) αντίγραφο του εκκαθαριστικού του σημειώματός του, οικονομικού έτους 2008, από το οποίο προκύπτει εισόδημα της ίδιας, από μισθώτες υπηρεσίες, 9.589,38 ευρώ και του συζύγου της, 12.134,01 ευρώ, β) αντίγραφο της από 24.11.2009 γνωμάτευσης του ιατρού του , με την οποία βεβαιώνεται ότι η σύζυγος της αιτούσας βρέθηκε να πάσχει από σακχαρώδη διαβήτη τύπου 2, αρτηριακή υπέρταση και υπερλιπιδαιμία και τελεί υπό φαρμακευτική αγωγή.

6. Επειδή, η χρηματική ζημία, ως κατ' αρχήν, επανορθώσιμη, δεν δικαιολογεί τη χορήγηση αναστολής, εκτός αν συντρέχουν ειδικές περιστάσεις, ως εκ των οποίων η οικονομική επιβάρυνση από την εκτέλεση της προσβαλλόμενης πράξης συνεπάγεται στέρηση των μέσων βιοπορισμού του αιτούντος (ΣτΕ, ΕΑ 347/1998, 281/1999, 369/2000, 312/2001, 757/2002 κ.ά). Ενόψει όμως, των προεκτεθέντων στοιχείων που προσκομίστηκαν, από τα οποία αποδεικνύεται, ότι απεστάλη προς τη Δ.Ο.Υ. χρηματικός κατάλογος, προκειμένου να βεβαιωθεί σε βάρος της αιτούσας συνολικό πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετης κατασκευής ύψους 164.081,06 ευρώ, χρονικής περιόδου από 9.6.2005 έως 9.8.2009, και ότι το ετήσιο εισόδημα της αιτούσας και του συζύγου της ανερχόταν συνολικά, κατά το οικονομικό έτος 2008, στο ποσό των 21.723,39 ευρώ (9.589,38 και 12.134,01 αντίστοιχα), πιθανολογείται, κατά την κρίση του Δικαστηρίου τούτου (σε Συμβούλιο), ότι, από την άμεση εκτέλεση της προσβαλλόμενης απόφασης και την καταβολή των παραπάνω επιβληθέντων στην αιτούσα προστίμων, θα επέλθει σ' αυτήν και την οικογένεια της βλάβη, η οποία δύσκολα μπορεί να επανορθωθεί, αν γίνει δεκτή η αίτηση ακύρωσης, διότι θα υποστούν ουσιώδη στέρηση των μέσων βιοπορισμού τους. Κατά συνέπεια, το Δικαστήριο τούτο



Αριθμός απόφασης: 49/2010

(σε Συμβούλιο) κρίνει ότι συντρέχει λόγος χορήγησης της αιτούμενης αναστολής.

7. Επειδή, κατ' ακολουθία, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση αναστολής εκτέλεσης, να ανασταλεί η εκτέλεση της προσβαλλόμενης απόφασης, να διαταχθεί η επιστροφή του παραβόλου στην αιτούσα και, κατ' εκτίμηση των περιστάσεων, να απαλλαγεί η καθής Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ανατολικής Αττικής από τη δικαστική δαπάνη της αιτούσας (άρθρο 4, παρ. 1 περ. στ', ν. 702/1977, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 50 ν. 3659/2008, Φ.Ε.Κ. 77 Α' / 7.5.2008, άρθρο 275, παρ. 1, Κ.Δ.Δ.- ν. 2717/1999, Φ.Ε.Κ. 97 Α').

**ΔΙΑ ΤΑΥΤΑ**

-Δέχεται την αίτηση αναστολής.

-Αναστέλλει την εκτέλεση της 52/233/31.7.2009 απόφασης της Επιτροπής Κρίσεως Ενστάσεων Αυθαιρέτων της Διεύθυνσης Χωροταξίας και Πολεοδομίας Νοτίου Τομέα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, μέχρι να εκδοθεί οριστική απόφαση επί της ασκηθείσας αίτησης ακύρωσης.

-Διατάσσει την επιστροφή του παραβόλου στην αιτούσα.

-Απαλλάσσει την Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ανατολικής Αττικής από τη δικαστική δαπάνη της αιτούσας.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και εκδόθηκε στην Αθήνα στις 17 Φεβρουαρίου 2010.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Μ.Γ.



Πρωτόκολλο 26-2-2010  
Η Είσημνη 1α

Φ: 2095/05 - 7480 V

ΣΧΕΔΙΟ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗΣ

ΔΙΕΚΠΕΡΑΙΩΘΗ  
ΜΗΡΟΣ: 24/10/11

ΠΑΛΛΗΝΙΑ 21 - 10 - 2011

ΣΧ. ΠΡΩΤ. Β137/2011

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΧΕΥΩΝ  
ΤΑΧ. ΔΡΗΣΗ: 17<sup>ος</sup> ΧΛΜ Α. ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ  
Τ.Κ. 153 61 ΠΑΛΛΗΝΗ

ΠΡΟΣ: ΤΟ Δ.Ε.Π.Δ.Ο.  
α.π. κ.α. 2062/2009  
καθ.α.π. 8-11-2011  
Ρυθμίση 85-87.

ΕΔΡΑ ΔΗΜΟΥ: ΚΑΙΣΗΣ 12 Τ.Κ. 153 44  
ΠΑΡΗΛΟΡΕΣΙΣ:  
Τηλ: 213-2005231  
FAX: 210-8033065

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ Νο 101/2011  
ΕΠΙΣΤΑΣΙΑΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση βλοκίων.  
Βασικό (α) ή αμετάκλητο της &  
(β) τούτου 339/2010 Συμφωνία

Το Δ.Ε.Π.Δ.Ο. με το (β) ανωτέρω Συμφωνία για την εφαρμογή των  
βλοκίων με το οποίο η υπερέβλεψη διαβίβασης κροφών και  
βλοκίων (για την υποβολή προταθέντων να επιδικασθεί ή αυτών  
αυτοβόλα της η.κ. στο διακριτικό β.α.  
Απόφαση στην γνωρίζετε ότι από τούτο κ.α. (α) αναβόλως επιδικασθεί  
η 49/2010 κροφών

Αποφάσεις  
Καταχώριση  
Επίπεδο  
αμετάκλητο Συμφωνία  
Συμφωνία κροφών  
2011 κ.α. δ.α.π. 21.10.2011  
Κροφών β.α. κροφών κροφών

ΟΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
2011

ΟΔ/ΤΜΣ  
Δ/ΤΜΣ



Αριθμός απόφασης: 2566/2011



ΤΟ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΚΥΡΩΤΙΚΟΣ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ

Τμήμα Β΄

Με μέλη τους: Σταυρούλα Λιάγκου, Πρόεδρο Εφετών Διοικητικών Δικαστηρίων, Γεώργιο Αντωνάκο και Σταυρούλα Μπρούστα, Εφέτες Διοικητικών Δικαστηρίων,

συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του, στις 8 Νοεμβρίου 2011, με γραμματέα τον Ιωάννη Κουρή, δικαστικό υπάλληλο, για να δικάσει την από 25 Αυγούστου 2009 (αριθμ. καταχ. ΑΚ 2062/15-9-2009) προσφυγή (αίτηση ακύρωσης),

της κατοίκων

που παραστάθηκε με την πληρεξούσιά της δικηγόρο την οποία διόρισε με προφορική της δήλωση στο ακροατήριο του Δικαστηρίου

κατά των: 1) Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που δεν παραστάθηκε, 2) Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, που παραστάθηκε με τον πληρεξούσιο δικηγόρο Διονύσιο Λυκοτραφίτη και 3) Δήμου Παλλήνης, που δεν παραστάθηκε.

Οι πληρεξούσιοι των διαδίκων, που παρέστησαν, δήλωσαν, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 33 του Π.Δ/τος 18/1989, που προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 32 του ν. 3772/2009 (ΦΕΚ Α 112/10.7.2009) και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 6 παρ. 4 του Ν. 3900/2010 ότι δεν θα προβούν σε προφορική ανάπτυξη της υπόθεσης.

Αριθμός απόφασης: 2566/2011



Η υπόθεση συζητήθηκε κατά προτεραιότητα μετά την προεκφώνηση και χωρίς ανάγνωση από την εισηγήτρια Σταυρούλα Μπρούστα, της σχετικής έκθεσής της.

Μετά τη συνεδρίαση, το Δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη και αφού

μελέτησε τη δικογραφία και τις σχετικές διατάξεις,

αποφασίζει τα εξής:

1. Επειδή, με το κρινόμενο δικόγραφο, που τιλοφορείται προσφυγή, αλλά αποτελεί αίτηση ακύρωσης, για την άσκηση της οποίας καταβλήθηκε το νόμιμο παράβολο (βλ. το 1086462/15.9.2009 σειρά Α' ειδικό έντυπο παραβόλου), ζητείται παραδεκτώς η ακύρωση της με αριθμ. 52/233/31.7.2009 απόφασης της Επιτροπής Κρίσεως Ενστάσεων Αυθαιρέτων της Διεύθυνσης Χωροταξίας και Πολεοδομίας Νοτίου Τομέα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση θεραπείας της αιτούσας κατά της 32/65/2/5.9.2005 απόφασης της ίδιας ως άνω Επιτροπής, που είχε απορρίψει ένσταση της κατά της, από 9.6.2005 έκθεσης αυτοψίας της ίδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας. Με την ως άνω έκθεση αυτοψίας χαρακτηρίστηκαν αυθαίρετες και κατεδαφιστέες οι περιγραφόμενες σ' αυτή κατασκευές σε ακίνητο με φερόμενη ιδιοκτήτρια την αιτούσα, στην πάροδο στην περιοχή Γλυκά Νερά Αττικής, (εκτός σχεδίου) και επιβλήθηκε σε βάρος της πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης ύψους 56.056 ευρώ και 28.028 ευρώ αντίστοιχα.

2. Επειδή, η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ανατολικής Αττικής, στην οποία υπαγόταν η εκδούσα την προσβαλλόμενη πράξη διοικητική αρχή, καταργήθηκε από την έναρξη λειτουργίας της Περιφέρειας Αττικής, ως οργάνου δευτέρου βαθμού τοπικής αυτοδιοίκησης, δηλαδή, από 1.1.2011, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 3 εδ. θ', 283 παρ. 2 και 286 του ν. 3852/2010 (Α'87), η δε αρμοδιότητα του ελέγχου και της επιβολής προστίμων για τις αυθαίρετες κατασκευές περιήλθε, κατά το άρθρο 94 παρ. 1



Αριθμός απόφασης: 2566/2011

του ίδιου νόμου, στους οικείους Δήμους. Ενόψει αυτού, και σύμφωνα με το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 94 παρ. 1, 95 παρ. 1 και 283 παρ. 2 του ανωτέρω νόμου, η εκκρεμής δίκη συνεχίζεται αυτοδικαίως από το Δήμο Παλλήνης Αττικής, ο οποίος απέστειλε στο Δικαστήριο το σχετικό φάκελο με τα στοιχεία της υπόθεσης, η συζήτηση της οποίας χώρησε νομίμως, παρά την απουσία του.

3. Επειδή, με το άρθρο 22 του ΓΟΚ/85 (ν. 1577/85, φ.Α 210), όπως τα δεύτερο, τρίτο, τέταρτο και πέμπτο εδάφια της παρ. 3 αντικαταστάθηκαν από την παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 2831/2000 (φ. Α' 140), το οποίο αποδίδεται ήδη με το άρθρο 381 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. της 14.7.1999, φ.580 Δ), ορίζεται ότι: "1, Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας . . .". 3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του νόμου 1337/1983 όπως ισχύουν. Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας . Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της οικοδομικής άδειας.....4...» .

4. Επειδή στο άρθρο 1 παρ. 1 του π.δ/τος 267/1998 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών κ.λπ.» (Α' 195) ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι: «Η διαπίστωση και ο



Αριθμός απόφασης: 2566/2011

χαρακτηρισμός αυθαιρέτου.....γίνεται ύστερα από αυτοψία υπαλλήλου της κατά τόπο αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας που συντάσσει επί τόπου σχετική έκθεση. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του...». Στο δε άρθρο 4 του ίδιου π.δ/τος ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι: «1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας μπορεί να κάνει ένσταση κάθε ενδιαφερόμενος. 2. Η ένσταση που ασκείται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο αυθαίρετο, κατατίθεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία... 4. Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή... Η επιτροπή, αφού εξετάσει τις απόψεις του ενδιαφερομένου, αποφαινεται οριστικά επί της ένστασης με αιτιολογημένη απόφαση, η οποία αναγράφεται πάνω στην ένσταση και υπογράφεται από τα μέλη και το γραμματέα αυτής. Της απόφασης λαμβάνει γνώση ο ενδιαφερόμενος, υπογράφοντας αμέσως... Η απόφαση της επιτροπής είναι οριστική. Αν απορριφθεί η ένσταση το αυθαίρετο κατεδαφίζεται μέσα σε 10 ημέρες από την έκδοση της απόφασης είτε από τον κύριο ή τους συγκυρίους του αυθαιρέτου είτε από την αρμόδια πολεοδομική αρχή.....».

5. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου της δικογραφίας προκύπτουν τα εξής: Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε, στις 9.6.2005, από αρμόδιο υπάλληλο της Διεύθυνσης Χωροταξίας και Πολεοδομίας Νοτίου Τομέα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, σε ακίνητο στην πάροδο Μεγ. Αλεξάνδρου στα Γλυκά Νερά Αττικής (περιοχή εκτός σχεδίου), με φερόμενη ιδιοκτήτρια την αιτούσα, διαπιστώθηκε: προσθήκη σκεπαστής βεράντας και επέκταση ισόγειας κατοικίας και α'ορόφου, που έγιναν χωρίς οικοδομική άδεια και κατά παράβαση διατάξεων του ν. 1337/1983 και του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ. /1985, όπως ισχύει. Με τη συνταχθείσα, από 9.6.2005, έκθεση αυτοψίας της ως άνω πολεοδομικής υπηρεσίας, χαρακτηρίστηκαν αυθαίρετες και κατεδαφιστέες οι προαναφερόμενες κατασκευές και επιβλήθηκε σε βάρος της αιτούσας πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης ύψους 56.056 ευρώ και 28.028 ευρώ



Αριθμός απόφασης: 2566/2011

αντίστοιχα, τα οποία υπολογίστηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της ΚΥΑ 9732/2004. Κατά της εκθέσεως αυτοψίας η αιτούσα άσκησε ένσταση ενώπιον της Επιτροπής Κρίσεως Ενστάσεων Αυθαιρέτων, με την οποία ζήτησε τη μείωση του προστίμου. Η ένσταση απορρίφθηκε με την 32/65/2/5.9 2005 απόφαση, με την αιτιολογία ότι οι κατασκευές έγιναν χωρίς οικοδομική άδεια. Κατά της απόφασης αυτής η αιτούσα άσκησε αίτηση θεραπείας, όσον αφορά τον υπολογισμό του προστίμου, ισχυριζόμενη ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν πριν τις 5.3.2004. Η Επιτροπή με την 52/233/3/31.7.2009 απόφασή της απέρριψε την αίτηση θεραπείας, με την αιτιολογία ότι δεν επαρκούν τα στοιχεία προς απόδειξη του χρόνου κατασκευής. Με την κρινόμενη αίτηση ακύρωσης η αιτούσα προβάλλει ότι η προσβαλλόμενη απόφαση είναι αόριστη και αναπιολόγητη, διότι δεν αναφέρονται σ' αυτή τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προς απόδειξη του χρόνου κατασκευής της οικοδομής, γεγονός που έχει επίπτωση στον υπολογισμό των επιβληθέντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου, που κατά την άποψη της έπρεπε να υπολογιστούν σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 267/1998.

6. Επειδή, τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προς επανεξέταση της υπόθεσης και αποτέλεσαν συνακόλουθα αντικείμενο νέας εκτίμησης από την Επιτροπή είναι, όπως συνομολογεί και η αιτούσα με την κρινόμενη αίτηση τα εξής: 1) η από 752009 βεβαίωση του Δημάρχου Γλυκών Νερών, σύμφωνα με την οποία οι εργασίες της επίμαχης αυθαιρέτης οικοδομής ξεκίνησαν και αποπερατώθηκαν το έτος 2003, 2) η από 15.10.2005 υπεύθυνη δήλωση προς την πολεοδομία Παλλήνης του ο οποίος ως εργολάβος οικοδομών δηλώνει, ότι αποπεράτωσε την κατασκευή (σκελετό από μπετόν αρμέ) του α' ορόφου το έτος 2003 και 3) οι με αριθμ 5401 και 5402/8.5.2009 ένορκες βεβαιώσεις ενώπιον Συμβολαιογράφου των μαρτύρων οι οποίοι ως κύριοι ορόρων οικοδομών, δηλώνουν ότι η κατασκευή της αυθαιρέτης οικοδομής, ξεκίνησε το έτος 2003. Τα στοιχεία αυτά, κατά νόμιμη αιτιολογία της προσβαλλόμενης απόφασης της Επιτροπής κρίθηκε, ότι δεν αποτελούν



Αριθμός απόφασης: 2566/2011

επαρκή στοιχεία για την απόδειξη του έτους ανέγερσης των επίμαχων αυθαίρετων κατασκευών και ο περί του αντιθέτου προβαλλόμενος ισχυρισμός της αιτούσας είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

7.Επειδή, --κατ' ακολουθία, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να απορριφθεί, να καταπέσει το παράβολο στο Δημόσιο και να μην επιδικαστεί δικαστική δαπάνη υπέρ του καθού ελλείψει σχετικού αιτήματος, σύμφωνα με τις συνδυαζόμενες διατάξεις των άρθρων 50 ν.3659/2008 (φ. Α'77) και 275 παρ. 7 του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας.

**ΔΙΑ ΤΑΥΤΑ**

-Απορρίπτει την αίτηση .

-Διατάσσει την κατάπτωση του παραβόλου .

Κρίθηκε και αποφασίστηκε στην Αθήνα, στις 16 Νοεμβρίου 2011.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Δημοσιεύτηκε στην ίδια πόλη, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του Δικαστηρίου, στις 30 Νοεμβρίου 2011.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



Ο.Κ.

Θεωρήθηκε εν νυν 19.7.2012  
Η Εισαγγελέα



- Συντηρητικά
- 1) η' εκδοτική έκδοση
  - 2) έκδοση με 23 & 24/10/1971
  - 3) έκδοση με 23/10/1971

ΟΔ/ΤΗΣ ΥΠΑΡ. ΔΟΜ  
ΔΗΝΟΥ ΠΑΛΛΗΝΗΣ



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ**  
 Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος

**Βεβαίωση**  
 περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής  
 στο άρθρο 24 του Ν. 4014/2011 για το παρακάτω ακίνητο.

Α/Α Δήλωσης: \*

Κατάσταση Δήλωσης: **Ολοκληρωμένη υπαγωγή**

Α/Α Πρωτοκόλλου: \*

Ηλεκτρονικός κωδικός: \*

Ημ/νία δημιουργίας: **10/05/2013**

Τελευταία ενημέρωση: **25/07/2013 17:31:07**

Περιγραφή: **ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**

Διεύθυνση: \*

Τιμή ζώνης: **600,00 €**

Πρόστιμο: **19.410,81 €**

Πρόστιμο ΚΧ: **16.684,35 €**

Πρόστιμο ΒΧ: **2.726,46 €**

Πρόστιμο πείρας: **0,00 €**

Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων: **0,00 €**

Συνολικά τμ ΚΧ: **136,31**

Συνολικά τμ ΒΧ: **44,55**

ΤΚ:

Δήμος: **Παιανίας, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Αττικής**

Στοιχεία ιδιοκτητών:

Επώνυμο Όνομα	Όνομα πατέρα Όνομα μητέρας	Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Οδός Αρ. Πόλη ΤΚ	Τηλέφωνο Κινητό ΦΑΞ Email	ΑΦΜ ΑΦΜ εξωτερικού
		50%			
		50%			

Μηχανικοί:

Όνοματεπώνυμο	Α.Μ. ΤΕΕ/ Αρ. ΤΕΕ	Ειδικότητα
		ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2010]



Στοιχεία υπολογισμού δήλωσης	
Τιμή ζώνης	600,00 €
Οικοδομική Άδεια	Όχι
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Όχι
Επιχειρησιακή χρήση	Κύρια και μοναδική κατοικία
Κολυμβητική δεξαμενή (πλάνο)	0 τμ
πλάνο εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Ειδικές συνθήκες	
Διαφορετική διανομή/τάμηση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολυοικοδομικών και κτηριοδομικών παραβάσεων	0
Τύπος κτηρίου	Ιδιωτικό
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού

Φύλλο καταγραφής #1	
Περιγραφή παράβασης	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
Είδος χρήσης	Κύρια και μοναδική κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 21,9 τμ βοηθητικών χώρων <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πληγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Κοινωνικός συντελεστής	<input type="checkbox"/>
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Από 1/1/2004
Πρόσχηρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Τακτοποίηση

Φύλλο καταγραφής #2	
Περιγραφή παράβασης	ΙΣΟΓΕΙΟ
Είδος χρήσης	Κύρια και μοναδική κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	38,12 τμ κύριων χώρων 0 τμ βοηθητικών χώρων <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πληγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Κοινωνικός συντελεστής	<input type="checkbox"/>
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Από 1/1/2004
Πρόσχηρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Τακτοποίηση

Φύλλο καταγραφής #3	
Περιγραφή παράβασης	ΥΠΟΓΕΙΟ
Είδος χρήσης	Κύρια και μοναδική κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 22,65 τμ βοηθητικών χώρων <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πληγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Κοινωνικός συντελεστής	<input type="checkbox"/>
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Από 1/1/2004



Πρόκληση κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρέας	Τακτοποίηση

Φύλλο καταγραφής #4	
Περιγραφή παράβασης	ΟΡΟΦΟΣ
Είδος χρήσης	Κύρια και μονοδική κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	98,19 τμ κύριων χώρων 0 τμ βοηθητικών χώρων <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παράβαση πλεγμένων αποστάσεων	Όχι
Παράβαση Ο.Γ. σε προώθηση	Όχι
Κοινωνικός συντελεστής	<input type="checkbox"/>
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Από 1/1/2004
Πρόκληση κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρέας	Τακτοποίηση

**Πρόσθετα στοιχεία δήλωσης:**

Α/Α έργου συστήματος αμοιβών:

Συνολικό ποσό παλαιότερων πληρωμών: **900,00 €**

Παραστατικά παλαιότερων πληρωμών: **900**

Ημ/νία εισαγωγής παλαιότερων πληρωμών: **2013-07-10 22:57:42.0**

Τρωτότητα: **Δελτίο Δομικής Τρωτότητας Κατηγορία 3 Ν.4014 Αρ. 24 παρ. 2 αα**

**Συντεταγμένες γεωτεμαχίου(προς ἄγγιση):**

**Τεχνική έκθεση:** Πρόκειται για εκτός σχεδίου δώροφη οικοδομή με αδιαμόρφωτο όροφο και τμήμα υπογείου η οποία βρίσκεται σε οικοπέδο 250τ.μ. τοποθεσία του οικοπέδου βρίσκεται επί του δήμου Παιανίας και είναι ιδιοκτησίας οικοδομή με φέροντα στοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα. Η αυθαίρετη κατασκευή του ισόγειου είναι προσθήκη κατ' επέκταση σε νόμιμα υφιστάμενο κτιστήριο κατασκευασμένο με τον Ν.1337/1983(Αρ δήλωσης: 14α/30 22-4-1983). Οι περιμετρικοί τοίχοι του ισόγειου είναι από μιστική οπτοπλινθοδομή.

**Σχόλια:**

Βεβαιώνεται ότι η δήλωση έχει εξοφληθεί πλήρως.

Τέλος υπαγωγής - Δόσεις							
Τύπος	A/A	Ημ/νιο εισαγωγής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Λήξη πληρωμής	Τελευταία πληρωμή	Κατάσταση εξοφλήσης
Τέλος υπαγωγής	1	10/05/2013	2.000,00 €		20/05/2013	10/05/2013	Εξοφλημένη
Εφόραξ δόση με έκπτωση 20%	1	23/05/2013	10.886,02 €		22/06/2013	28/05/2013	Εξοφλημένη
Εφόραξ δόση με έκπτωση 20%	2	10/07/2013	1.742,63 €		22/06/2013	12/07/2013	Εξοφλημένη

Τραπεζικές πληρωμές					
Ημ/νιο πληρωμής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Στοιχεία συναλλαγής	Ημ/νιο εισαγωγής	
10/05/2013	2.000,00 €		ALPHA-Κωδικός καταστήματος I	13/05/2013	
28/05/2013	10.886,02 €		ALPHA-Κωδικός καταστήματος Γ	29/05/2013	
12/07/2013	1.742,63 €		ALPHA-Κωδικός καταστήματος Γ	15/07/2013	

Ιστορικό ενεργειών δήλωσης		Ιστορικό μεταβολής προστίμου					
Ημ/νία ενέργειας	Ενέργεια	Ημ/νία	Πρόστιμο ΙΟΧ	Πρόστιμο ΒΧ	Πρόστιμο πισίνας	Πρόστιμο παραβάσεων	Πρόστιμο
25/07/2013 17:31:08	Ολοκληρωμένη υπαγωγή	10/07/2013 22:58:13	16.684,35 €	2.726,46 €	0,00 €	0,00 €	19.410,81 €
10/07/2013 22:58:13	Ενδιάμεση υπαγωγή	23/05/2013 19:07:19	14.998,59 €	1.108,94 €	0,00 €	0,00 €	16.107,53 €
10/07/2013 22:58:13	Υπολογισμός προστίμου						
23/05/2013 19:07:19	Ενδιάμεση υπαγωγή						
23/05/2013 19:07:19	Υπολογισμός προστίμου						
10/05/2013 11:09:24	Αρχική υποβολή						



ΑΝΤΙΣΤΡΑΦΕΥΣΗ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ

ΑΠΛΗ ΑΙΤΗΣΗ Υ.ΔΟΜ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ

ΑΙΕΤΑ  
Αριθμ. Πρωτ.: 4988  
Ημερομ.: 26-10-2013

φ 2095/05

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΘΕΤΗ

ΤΜΗΜΑ : ΕΠΕΞΧΟΥ...ΚΑΤΑΣΚΟΧΟΝ

ΟΝΟΜΑ:.....

Ευαγγελία...συνεχία...Της αιζωνας...

ΕΠΩΝΥΜΟ:.....

12 αρθρία...Αριθμοσ Αδων...3146

ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ:.....

ακταίμα...τη...Διαγραφη...του

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ:.....  
(ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟ ΠΕΛΙΟ)

προστίμου...του Αιθαριεζου...ης...

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ:.....

αρθρία...φ.α.ε.δ.α...φ 2035/05

και...επιθυμω...τα...α.ε.δ.α.α.

δικαστολογη...και:

ΤΗΛΕΦΩΝΟ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ:.....

1. Ταχυδρομικά...Αεροπόρου...

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:.....

2. Κιζοφου - Τηλη Αιθαριεζου...

3. Βεβαίωση Περιήγησης...Αεροπορίας...

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ:.....

Υπογραφή...στα...αρθρα...24...του...Α.4014/2011

4. Υποδικμ...δίκου...Μεχανικου...

5. 9. Υποδικμ...δίκου...Δικαστηριου...

...../...../2013

Ο/Η ΑΙΤ...  
(υπογραφή)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ  
ΤΑΧ.Δ/ΝΣΗ Λ.ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ 17<sup>ο</sup> χλμ  
ΤΑΧ.ΚΩΔ. 15351 - ΠΑΛΛΗΝΗ

ΕΔΡΑ ΔΗΜΟΥ

ΤΑΧ.Δ/ΝΣΗ ΙΘΑΚΗΣ 12  
ΤΑΧ.ΚΩΔ 15344 - ΓΕΡΑΚΑΣ  
ΠΛΗΡΟΦ:  
ΤΗΛ: 2132005232 - 2106033073  
ΦΑΞ: 2106033074

Φ.2095/05 ΠΑΛΛΗΝΗ 261712013  
ΔΙΕΚΠΕΡΑΙΩΣΗ  
ΑΡ.ΠΡΩΤ.: 4988 Ημερομηνία 29 Ιουλ 2013

Σχετ 3146

ΠΡΟΣ: Δ.Ο.Υ Α' ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ  
με συνημ. ΑΦΕΚ εις τετραπλούν

ΚΟΙΝ:

1.

2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΗΜΟΥ ΠΑΛΛΗΝΗΣ

### ΑΠΟΦΑΣΗ

ΘΕΜΑ : Ακύρωση του υπ' αρ. πρωτ. 4139/18-3-09 χρηματικού καταλόγου που έχει εκδοθεί στο όνομα.....κατά το τμήμα των ανεισπρακτων βεβαιωθέντων ποσών.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 11 του Ν. 4014/2011. <<Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος>> (ΦΕΚ209 Α), όπως ισχύει.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 5δ του Ν.4067/2012.
3. Την παρ. 4 της εγκυκλίου 17/23-10-2012 της Δ.Ο.Κ.Κ του ΥΠΕΚΑ περί διαγραφής προστίμων.
4. Τον με αρ. πρωτ. 4139/18-3-09..... χρηματικό κατάλογο προς τη Δ.Ο.Υ...Α' ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ
5. Την με αρ. πρωτ. αίτηση της τ.μ.ς κ.τ.σ. 4988/13...περί διαγραφής προστίμου που επιβλήθηκε μετά την από 9-6-05.....έκθεση αυτοψίας.
6. Τα στοιχεία που συνοδεύουν την πιο πάνω αίτηση, δηλαδή την βεβαίωση υπαγωγής/περαίωσης στο Ν.4014/2011 και την από 25-6-13...υπεύθυνη δήλωση τ.μ.ς κ.τ.σ. .... ότι τα πρόστιμα των οποίων ζητείται η διαγραφή αφορούν το ακίνητο το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4014/2011.

### ΚΑΙ ΕΠΕΙΔΗ

1. Ελέγχθηκε ότι εξοφλήθηκε ολοσχερώς το ενιαίο ειδικό πρόστιμο σύμφωνα με τη βεβαίωση υπαγωγής/περαίωση του ακινήτου ιδιοκτησίας κ.τ.σ. .... στην οδό.....περιοχή.....Γ.Λ.Υ.Κ.Α...Ν.Ε.Ρ.Α..... στο Ν.4014/2011 με αρ. δήλωσης ΥΠΕΚΑ...9/6/05..... και ηλεκτρονικό κωδικό....
2. Ελέγχθηκε αποκλειστικά και μόνο η ορθότητα των τεχνικών στοιχείων που αναγράφονται στην υπεύθυνη δήλωση του ενδιαφερομένου σε σχέση με τις παραβάσεις που περιγράφονται στην από 9-6-05.....έκθεση αυτοψίας.

### ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Ακυρώνουμε τον χρηματικό κατάλογο με αρ. πρωτ. 4139/18-3-09..... ως προς το τμήμα των ανεισπρακτων βεβαιωθέντων ποσών.

Εσωτ. Δισπ.

Φάκελος αυθαιρέτου Φ.2095/05

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
 ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ  
 ΤΜΗΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΧΕΥΣΩΝ  
 ΤΑΧ. ΔΙΑΝΟΜΗ 7<sup>ος</sup> ΧΩΜ. Α. ΜΑΡΑΒΕΣΙΝΟΣ  
 Τ.Κ. 153 51 ΠΑΛΛΗΝΗΣ  
 ΕΔΡΑ ΔΗΜΟΥ, ΙΣΑΚΗΣ 12  
 Τ.Χ. 149 44 ΓΕΡΑΚΑΣ  
 ΤΗΛΕΦΩΝΕΙΟ:  
 ΤΗΛ: 213 2005  
 Fax: 210-6099074

ΠΡΟΣ: ΑΟΥ...Α' ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ.....  
 ΔΑΔΙΒΑΖΕΤΑΙ ΓΙΑ ΕΚΤΕΛΕΣΗ  
 ΑΤΟΜΙΚΟ ΦΥΛΛΟ ΕΚΠΤΩΣΗΣ

Αριθμός .....  
 Αριθ. Α.Φ.Ε.Κ. ....  
 Α.Δ. Χρόνι .....  
 Α/Α Τμήτ. κατάξ. ....  
 Αριθ. ειδ. επιτηρ. ....

Έτην. ..... Οικον. έτος 2013 .....  
 Διάστημα .....  
 Διεύθυνση .....Τ.Κ. ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ.....

Τίτλος Βεβαίωσης	Αρ. υπαρ. Διατ. παρ. Επιτηρ. εσόδων	Κωδικός αριθμός εσόδου ή λογαριασμών	Σύνολο €
<u>ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΣ ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ 4139/18-3-07 Φ2095/05</u>		<u>164.081,06</u>	<u>164.081,06</u>
		<u>164.081,06</u>	<u>164.081,06</u>
1. Σύνολο βεβαίωσων έτην. <u>(2)</u>			
2. Αναλογούντα ποσά βόας της <u>4988/13</u>			
3. Μείωση βεβαίωσων <u>(€): 164.081,06/13</u>			

Ο υπεύθυνος των ελεγχόμενων / Ο προϊστάμενος του τμήματος  
 Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗΣ

Δ.Ο.Υ.	Κωδικός τμήματος εσόδου ή λογαριασμών	Οικογεν. εισπ.		Σύνολο
		Υπερβολ. τόκος Κ.Α.	προσούτ. Κ.Α.	
Σύνολο βεβαίωθ. ποσών				
Έκπτωση				
Α. Υπόλοιπο				
Β Σύνολο εισπ. ποσών				
Αναλογούντα				
Εκπτώση				
Γ. Υπόλοιπο				
Επιστροφή				
Δ. Υπόλοιπο				
Ε. ποσό που διαφέρει				
Γενικό Σύνολο				

Εισπληρωθέντες	Απόδειξη καταβολών	Ο υπεύθυνος των ελεγχόμενων	Ανάλυση διαγραφών	
			Κ.Α.	Π.Σ.Ε.Ο
1. Μεταρτίθ. έτην. ....	Εκπληρωθέντα το ποσό των έτην. ....	.....		
2. Διαγραφόμεν. έτην. ....	.....	.....		
3. Γραμ. Τμήτων έτην. ....	.....	.....		
Σύνολο	.....	.....		
Παραστατικό	Ο διαπιστωτής	.....		
Αριθμ. Διατ. Εισπ.		.....		
Αριθμ. Γραμ. Τμήτων		.....		
Να πληρωθούν έτην. ....	1. Αριθ. Τμήτ. ....	.....		
(Ολογράφως)	2. Αριθμ. Τμήτ. ....	.....		
.....	3. Εξουσιοδότηση	.....		
.....	ή Πληρωτέος	.....		
Ο Προϊστ. τμήτ. εσόδων		.....		

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΕΛΕΓΧΩΝ Ε 119



REG04137840GR

Φ2095/05

ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
Αριθμ. Πρωτ.: 561
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 25 ΙΑΝ. 2013

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΙΚΗΣ &  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡ/ΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Β

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων 239 & Παρίσι  
Τ.Κ. : 15451, Ν. Ψυχικό  
Τηλ : 210 3725736  
Fax : 210 3725770  
Πληροφορίες :

Ν. Ψυχικό, 07 -  
Αριθ. Πρωτ.: Φ.115/5587/2012

ΠΡΟΣ: Δήμος Παιανίας  
Γραφείο Δημάρχου  
Καραολή & Δημητρίου 38Α, Τ.Κ. 19002

1) Δήμος Παλλήνης  
Γραφείο Δημάρχου  
Ιθάκης 12, Τ.Κ. 153 51

2) Δήμος Παλλήνης  
Δ/ση Υπηρεσία Δόμησης  
17° χλμ. Λ. Μαραθώνος

*28/1/2013*  
*Να διαβιβαστεί στο*  
*Δήμο Παιανίας*  
*κατόπιν της*  
*απόφασης της*  
*Δ/σης*

Θέμα: Κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών, επί της  
του Δήμο Παιανίας

στα Γλυκά Νερά

Σχστ.: 1) το με αρ. πρωτ.7865/12/30-11-12 έγγραφο του Δήμου Παλλήνης, Δ/ση Υπηρεσία Δόμησης  
(αρ.πρωτ. ΠΕ.ΧΩ.Σχ. Φ.115/5587/12).

Δεδομένου ότι η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής δεν έχει μέχρι σήμερα στην διάθεση της τα απαιτούμενα μέσα για την διενέργεια των κατεδαφίσεων που προβλέπονται από την Παράγραφο 45 του Αρθρου 280 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87Α'), παρακαλούμε να ενημερώσετε την Δ/ση μας καθώς και το Γραφείο του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, εάν δύναται να διατεθούν από τον Δήμο Παιανίας τα απαιτούμενα μέσα, καθώς και έμπειρο με τις κατεδαφίσεις προσωπικό, προκειμένου να συγκροτηθεί με απόφαση του σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Π.Δ. 267/98 συνεργείο κατεδάφισης για τις αυθαιρέτες κατασκευές του θέματος.

Τα συνεργεία, τα μηχανήματα και το προσωπικό θα πρέπει να τηρούν τις προδιαγραφές που ορίζονται στο Ν.1568/1985, Υ.Α. 31245/93 απόφαση υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ και στα Π.Δ. 105/1995, Π.Δ. 305/1996, κλπ.

Επιπλέον παρακαλούμε να γνωστοποιήσετε στην υπηρεσία μας τα στοιχεία του επιβλέποντα μηχανικού και του τεχνικού ασφαλείας του συνεργείου κατεδάφισης, το οποίο θα εκτελέσει τις εργασίες αυτές σε περίπτωση που ο Δήμος σας δύναιτε να συνδράμει.

Η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Παλλήνης στην οποία κοινοποιείται το παρόν υπενθυμίζουμε ότι οφείλει να μας ενημερώσει σχετικά με την ισχύ του χαρακτηρισμού του αυθαιρέτου ως τελεσίδικα κατεδαφιστέο ή ενδεχόμενη ένταξη των αυθαιρέτων κατασκευών στο Ν.4014/12. Σε περίπτωση μη ενημέρωσης της Υπηρεσίας μας τα αυθαιρέτα θα θεωρούνται κατεδαφιστέα.

Επίσης θα πρέπει να ορίσετε υπάλληλο για να επιδειξει τα προς κατεδάφιση αυθαιρέτα που περιγράφονται στις τελεσίδικες εκθέσεις αυτοψίας, προκειμένου η Δ/ση μας να εκδώσει την απόφαση κατεδάφισης.

Τέλος παρακαλούμε για την διαβίβαση του α) σχετ. όπως αυτό αναφέρεται στο αρ. 7865/12 έγγραφο σας.

ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΠΕΧΩ  
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ

Με Ε.Γ.Γ.Α.Δ.Α.

Ο Προϊστάμενος Δ/σης ΠΕ.ΧΩ.Σχ

Εσωτερική Διανομή:  
1. Αρχείο θέματος,  
2. Χρονολογικό αρχείο  
3.







ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΛΗΝΗΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ : ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ  
ΤΑΧ. Δ/ΣΗ: 17<sup>ο</sup> Χλμ Λ. ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ  
Τ.Κ. 153 51 ΠΑΛΛΗΝΗ  
ΕΔΡΑ ΔΗΜΟΥ: ΙΘΑΚΗΣ 12  
Τ.Κ. 153 44 ΓΕΡΑΚΑΣ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:  
ΤΗΛ.: 213 2005233 & 210-6033073  
fax.: 210-6033074

Φ2095/05

ΠΑΛΛΗΝΗ, 29 / 5 / 2014  
ΑΡ. ΠΡΩΤ.: 561/13



I21

**ΠΡΟΣ :** ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
Μεσογείων 239 , 154 51 Νέο Ψυχικό

**ΚΟΙΝ:** 1. Δήμος Παιανίας  
Γραφείο Δημάρχου  
2. Δήμος Παλλήνης  
Γραφείο Δημάρχου

**ΘΕΜΑ:** Ενημέρωση για τις κατασκευές επί τ  
του Δ. Παιανίας.

στα Γλυκά Νερά

**ΣΧΕΤ:** Το υπ' αρ. Φ.115/5587/2012/7-1-2013 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής /  
Δ/σης ΠΕΧΩ.

Σε συνέχεια του παραπάνω σχετικού , σας διαβιβάζουμε την υπ' αρ. 4988/26/7/2013  
Απόφασή Δ/ντού ΥΔΟΜ Παλλήνης για την ακύρωση του προστίμου που αφορά στις  
αυθαίρετες κατασκευές ιδιοκτησίας στα Γλυκά  
Νερά του Δήμου Παιανίας . Σας ενημερώνουμε ότι η παραπάνω Απόφαση εκδόθηκε λόγω  
υπαγωγής των κατασκευών στις ρυθμίσεις του αρ. 24 του Ν4014/11 και κατ' εφαρμογή του  
αρ.29 παρ. 5δ του Ν.4067/12 και της παρ. 4 της εγκ.17/2012 της ΔΟΚΚ του ΥΠΕΚΑ .

Συνημ.

Η υπ' αρ. 4988/26/7/2013 Απόφαση ακύρωσης προστίμου αυθιοέτου.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. ΔΗΜ. Γ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ, «ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ ΜΕΤΑ ΤΟ ΝΕΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΝΟΜΟ 1337/1983», ΣΥΜΒΟΛΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, Εκδοτικός οίκος Αφοί Σάκκουλα – Αθήνα 1983
2. ΔΗΜ. Γ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ «ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ», (Ν. 1577/1985 ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΟ Ν. 1772/88), Εκδοτικός οίκος Αφοί Σάκκουλα – Αθήνα 1988
3. ΕΛΕΝΗ ΜΠΟΥΤΟΥ – ΛΕΜΠΕΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ «ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΓΟΚ 85», ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ, Δομική ενημέρωση – Ειδική Έκδοση - Αθήνα 2009
4. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΟΜΑΔΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ – ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ (Επιμέλεια Ευδοκία Μοσχάκη Αρχιτέκτων Μηχανικός ), «ΝΕΟΣ ΓΟΚ 2012», Εκδόσεις Δεδεμάδη, 3η Έκδοση 2012
5. ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ Ε.Κ.Δ.Δ – Ι.Ν.Ε.Π «ΟΡΓΑΝΩΣΗ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ & ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΓΙΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ», ΕΛΕΝΗ ΜΠΟΥΤΟΥ – ΛΕΜΠΕΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ, ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΝΕΝΕΔΑΚΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ, ΑΘΗΝΑ ΜΑΡΤΙΟΣ 2012
6. ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ «ΘΕΜΑΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ», ΕΛΕΝΗ ΜΠΟΥΤΟΥ – ΛΕΜΠΕΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ, ΑΘΗΝΑ ΜΑΡΤΙΟΣ 2012
7. ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ, «ΟΡΓΑΝΩΣΗ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ & ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΓΙΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ», ΕΛΕΝΗ ΜΠΟΥΤΟΥ-ΛΕΜΠΕΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2013
8. ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ, «ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ & ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ», ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΞΥΝΟΜΗΛΑΚΗ - ΠΑΠΑΗΛΙΑ





